

**Projekt**

z dnia 6 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego  
w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku**

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 347/XIX/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej 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 r., **Rada Miasta Płocka uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I.**

**Ustalenia Ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice oznaczono na **rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały**, będący jej integralną częścią.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zintegrowanym planie inwestycyjnym w rejonie ulic Bielskiej w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 2) **załącznik nr 3 – dane przestrzenne Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Bielskiej w Płocku, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy**, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

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

- 1) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek, który nie przylega, żadną ze ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnej, do:
  - a) innego budynku położonego na tej samej działce budowlanej,
  - b) innego budynku położonego na sąsiedniej działce budowlanej,
  - c) granicy działki z sąsiednią działką budowlaną, na której to działce, zgodnie z zapisami planu umożliwiono lokalizację budynków;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku mniejszym lub równym 15°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż 15°;

- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego wierzchnia warstwa umożliwiłaby wegetację roślin; powierzchnia dachu zielonego może być zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu ustawy;
- 5) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony ulicy lub innego terenu przestrzeni publicznej, położoną w linii zabudowy lub w odległości do 15,0 m od tej linii;
- 6) **granicach planu** – należy przez to rozumieć granice obszaru objętego Zintegrowanym planem inwestycyjnym w rejonie ulic Bielskiej w Płocku;
- 7) **istniejącym budynku lub innym obiekcie budowlanym lub istniejącym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć obiekty lub zagospodarowanie terenu które:
  - a) istnieją,
  - b) są w trakcie budowy lub realizacji,
  - c) posiadają prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 8) **liniach parterów usługowych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje nakaz lokalizacji lokali usługowych w parterze budynku, od strony elewacji frontowych, na zasadach określonych w planie;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu: obowiązujące linie zabudowy lub pierzejowe linie zabudowy, określające położenie nadziemnych części budynków, w stosunku do linii rozgraniczających, na zasadach określonych w planie;
- 11) **lokalach usługowych w parterze** – należy przez to rozumieć dostępne z zewnątrz pomieszczenie lub zespół pomieszczeń w obrębie parteru budynku, gdzie prowadzona jest działalność usługowa;
- 12) **lokalizacji** – należy przez to rozumieć fizyczną 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;
- 13) **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;
- 14) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 15) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć zagłębiony i pokryty roślinnością fragment terenu, w którym gromadzona jest woda opadowa lub roztopowa, celem jej powtórnego wprowadzenia do ekosystemu, bądź spowolnienia spływu do systemu kanalizacji deszczowej;
- 16) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą nadziemną kondygnację budynku;
- 17) **planie** – należy przez to rozumieć Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy;
- 18) **podcieniach** – należy przez to rozumieć otwartą na zewnątrz przestrzeń w poziomie parteru budynku, powstałą poprzez miejscowe wycofanie fragmentu jego elewacji, tworzącą ciąg pieszy, przebiegający w obrysie budynku;
- 19) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

- 20) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu na warunkach określonych w planie;
- 21) **rzędzie drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie drzew, w którym poszczególne drzewa rozstawione są w wyznaczonej na rysunku planu osi rzędu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 22) **strefie podcieni** – należy przez to rozumieć obszar w granicach terenu, dla którego obowiązuje nakaz lokalizacji podcieni w parterze budynku, na zasadach określonych w planie;
- 23) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar w granicach terenu dla którego obowiązuje nakaz zagospodarowania w formie terenów zielenie, na zasadach określonych w planie;
- 24) **strefie wyżki zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar w granicach terenu dla którego dopuszczono zwiększenie: maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych, na zasadach określonych w planie;
- 25) **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;
- 26) **teren** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają symbol klasy przeznaczenia terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 27) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną:
  - a) w budynkach lub budowlach – w tym w wydzielonych w ich obrębie lokalach usługowych,
  - b) na terenie;
- 28) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 29) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionowy element, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach wegetacji, 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 niezdefiniowane 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. Ustaleniami planu, oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, określone nazwą klas, oznaczone symbolami i oznaczeniami graficznymi, wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) pierzejowe linie zabudowy;
- 6) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) strefy podcieni;
- 8) linie parterów usługowych;

- 9) strefa zwyżki zabudowy „A”;
- 10) strefa zwyżki zabudowy „B”;
- 11) zabytek chroniony zapisami planu, figurujący w Gminnej ewidencji zabytków;
- 12) istniejące rzędy drzew;
- 13) projektowany rząd drzew;
- 14) strefa zieleni;
- 15) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, oraz oznaczenia odnoszące się do elementów położonych poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1. W planie określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 12) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 14) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 16) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 17) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 18) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 19) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 21) maksymalną liczbę miejsc do parkowania.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

§ 5. 1. Ustala się, zgodnie z ust. 2 oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów – przeznaczenie terenów, których granice stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające.

2. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MW-U**;
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 3) teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku, oznaczony symbolem **KDD-KOR**;
- 4) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem **KOR**.

§ 6. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) dróg publicznych, których granice stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające:
  - a) terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**,
  - b) terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku, oznaczonego symbolem **1KDD-KOR**;
- 2) publicznie dostępnych samorządowych placów, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające:
  - a) terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku, oznaczonego symbolem **1KDD-KOR**,
  - b) terenu placu lub rynku, oznaczonego symbolem **1KOR**.

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

## **Rozdział 3.**

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

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 2-7 niniejszego paragrafu – z zastrzeżeniem ustaleń dla istniejących budynków, obiektów i zagospodarowania terenu, zawartymi w ust. 8.

2. W zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru:

- 1) ustala się położony na obszarze funkcjonalnego śródmieścia teren **1MW-U** jako **teren zabudowy śródmiejskiej**, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków jako budynków wolnostojących.

3. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki, z zastrzeżeniem ustaleń dla linii zabudowy określonych w pkt 2;
- 2) nakazuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
  - a) **obowiązującymi liniami zabudowy**, wzdłuż których obowiązuje nakaz lokalizacji lica ściany zewnętrznej budynku, jako przyległego na odcinku równym minimum 70% długości tych linii, w granicach działki budowlanej,
  - b) **pierzejowymi liniami zabudowy**, wzdłuż których obowiązuje nakaz lokalizacji lica ściany zewnętrznej budynku, jako przyległego na odcinku równym długości tych linii, w granicach działki budowlanej

- z zastrzeżeniem, że nakaz ten nie dotyczy ścian zewnętrznych kondygnacji podziemnych oraz zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 3-7;
- 3) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy, w przypadku gdy realizacja nakazu spowodowałaby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, z zakresu: przesłaniania, oświetlenia dziennego pomieszczeń lub ochrony przeciwpożarowej – o minimalny wymiar, który umożliwi spełnienie wymogów wynikających z tych przepisów;
- 4) dla ścian zewnętrznych lokalizowanych w liniach zabudowy o których mowa w pkt 2:
- a) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
- okapy, gzymsy, elementy odwodnienia dachu – o maksymalnie 0,8 m,
  - balkony, tarasy, pochylnie, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, balkonami, tarasami, pochylniami lub schodami zewnętrznymi – o maksymalnie 2,0 m,
- b) zakazuje się wysunięć, o których mowa w lit. a, wykraczających poza linie rozgraniczające pokrywające się z granicami planu,
- c) dopuszcza się wycofanie lica ściany zewnętrznej budynku w stosunku do linii zabudowy, dla:
- loggii – o maksymalnie 3,0 m, w miejscu ich usytuowania,
  - ścian zewnętrznych – w poziomie parteru, w przypadku lokalizacji podcieni lub w miejscu wejścia lub wjazdu,
  - ścian zewnętrznych – w poziomie 4 i wyższych kondygnacji,
  - drobnych elementów kompozycyjnych, takich jak wnęki i nisze – o maksymalnie 0,5 m, w miejscu ich usytuowania;
  - elementów kompozycji elewacji, innych niż wymienione w tiret pierwszym, drugim, trzecim i czwartym – na odległość od 0,5 m do 3,0 m, w miejscu ich usytuowania, z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10,0% powierzchni całej elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę;
- 5) nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze strefami podcieni, w wyznaczonych na rysunku planu miejscach ich lokalizacji, dla których:
- a) nakazuje się wycofanie ściany zewnętrznej parteru budynku minimum o 2,0 m, w stosunku do linii zabudowy,
- b) nakazuje się lokalizację spodu stropu wyższej kondygnacji, oraz poziomych elementów konstrukcyjnych, takich jak: belki i podciągi, na wysokości minimum 2,7 m, liczonej od poziomu terenu,
- c) dopuszcza się lokalizację pionowych elementów konstrukcji budynku, takich jak: słupy, filary, arkady – pod warunkiem:
- sytuowania ich lica w linii zabudowy,
  - zachowania strefy przejścia, wzdłuż ściany zewnętrznej parteru, o szerokości minimum 1,5 m,
- d) nakazuje się kształtowanie nawierzchni w strefach podcieni, oraz jej połączenia z nawierzchnią przyległych ciągów pieszych – jako pozbawionej barier architektonicznych w postaci: krawężników, schodów i progów, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie i rampy,
- e) zakazuje się zabudowy podcieni oraz ich czasowego i stałego wygradzania, w tym poprzez lokalizację krat i barierek,
- f) dopuszcza się lokalizację wjazdów lub wyjazdów garażowych oraz przejść i przejazdów bramowych;
- 6) nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
- a) strefami zwyzek zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu – dla których dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- b) liniami parterów usługowych – zgodnie z zapisami ust. 5 pkt 2;

7) nakazuje się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących budownictwa, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

**4. W zakresie: wskaźników zagospodarowania terenu**, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### **5. W zakresie lokalizacji funkcji:**

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji – zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem oraz zasadami określonymi w pkt 2-8;
- 2) nakazuje się lokalizację lokali usługowych zgodnie z **liniami parterów usługowych**, dla których nakazuje się lokalizację pomieszczeń stanowiących lokale usługowe – w parterze, w miejscu przebiegu linii parterów usługowych, jako przyległych do elewacji frontowej na długości łącznej równej co najmniej 50% długości danego odcinka linii parterów usługowych, przy czym:
  - a) długość na jakiej przylega dane pomieszczenie należy obliczać w osi ścian oddzielających je od reszty budynku,
  - b) od wymaganej długości odcinka można odliczyć szerokość elewacji zajęta pod wejścia lub wjazdy do budynku, w tym przejazdy, przejścia bramowe oraz wjazdylub wyjazdy z garaży,
  - c) dla lokali usługowych:
    - nakazuje się lokalizację ogólnodostępnych wejść i okien lokalu, w tym witryn, w elewacji frontowej,
    - nakazuje się kształtowanie ogólnodostępnych wejść jako wolnych od barier, zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o określonym w planie przeznaczeniu, takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, garaże nadziemne lub podziemne, parkingi, miejsca postojowe, oraz inne obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia, w tym budynki, wiaty lub altany – na zasadach określonych w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia: sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, obiektów małej architektury oraz zieleni – na zasadach określonych w planie;
- 5) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu: handlu, gastronomii, kultury lub wystawiennictwa – lokalizowanych w obiektach tymczasowych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, gdzie jest prowadzona.

#### **6. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:**

- 1) dla ścian zewnętrznych lub innych zewnętrznych elementów konstrukcyjnych, dachów, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, stolarki oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-6, z zastrzeżeniem odstępstw, określonych w pkt 7;
- 2) w zakresie kompozycji:
  - a) dla ścian zewnętrznych lub innych zewnętrznych elementów konstrukcyjnych, wszystkich obiektów na działce budowlanej – dopuszcza się zastosowanie maksymalnie czterech różnych rodzajów powierzchni barwnych, przy czym, za odrębną powierzchnią barwną uważa się zarówno fragment ściany wykończony w innym kolorze jak i fragment ściany wykończony w innym materiale,
  - b) dla dachów wszystkich budynków na terenie działki budowlanej – nakazuje się stosować jeden i taki sam: kolor i materiał pokrycia; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich, w tym tarasów i dachów zielonych,

- c) dla stolarki okiennej i drzwiowej wszystkich budynków na działce budowlanej – nakazuje się stosować jeden i ten sam kolor dla wszystkich elementów stolarki, przy czym:
- dopuszcza się odrębną kolorystykę stolarki w obrębie parteru,
  - dopuszcza się odrębną kolorystykę stolarki dla okien połaciowych oraz lukarn,
- d) dla obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, detali architektonicznych oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – nakazuje się stosować jednolite rozwiązania w zakresie danego typu elementu, dla wszystkich budynków na działce budowlanej
- przy czym w przypadku elewacji dłuższych niż 50,0 m dopuszcza się podział elewacji na odcinki nie krótsze niż 25,0 m, różniące się: kompozycją, zastosowanymi materiałami i kolorystyką – dla których powyższe wymogi w zakresie kompozycji materiałów i kolorystyki elementów, będą obowiązywać odrębnie dla każdego z tych odcinków;
- 3) dla ścian zewnętrznych lub innych zewnętrznych elementów konstrukcyjnych:
- a) w zakresie materiałów wykończeniowych – dopuszcza się zastosowanie wyłącznie:
- tynku,
  - okładzin wykonanych z: kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, laminatów typu HPL, konglomeratów mineralno-żywiczych, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
  - szklanych elewacji,
- b) 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 20% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających,
  - materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, konglomeraty mineralno-żywicze, kamień naturalny, metal, beton, drewno – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem, że zastosowane materiały nie mogą być ciemniejsze niż odtworzona, ceglana elewacja frontowa budynku zabytkowego młyna parowego,
  - 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 5;
- 4) dla pokrycia dachów:
- a) płaskich, w tym tarasów i dachów zielonych – nie ustala się ograniczeń w zakresie zastosowania materiałów pokrycia,
- b) stromych:
- w zakresie materiału i koloru – nakazuje się stosowanie:
    - dachówki ceramicznej lub betonowej, w kolorze czerwonym, brązowym lub ich odcieniach,
    - blachy płaskiej, powlekanej lub niepowlekanej, w kolorze naturalnym stopów metali, z których jest wykonana lub w odcieniach szarości,
  - w zakresie materiałów wykończenia i koloru lukarn:
    - dla dachów lukarn – nakazuje się zastosowanie materiału i koloru stosowanego na reszcie dachu, lub pokrycia z blach płaskich, powlekanych lub niepowlekanych, w kolorze naturalnym stopów metali, z których te blachy są wykonane lub w odcieniach szarości,

-- dla ścian lukarn – dopuszcza się zastosowanie materiału i koloru stosowanego na reszcie dachu lub wykończenia z blach płaskich, powlekanych lub niepowlekanych, w kolorze naturalnym stopów metali, z których te blachy są wykonane lub w odcieniach szarości;

- 5) dla stolarki okiennej i drzwiowej – dopuszcza się elementy w kolorze: czarnym, szarym, białym lub brązowym, w tym w odcieniach tych kolorów, przy czym dla stolarki szklanej elewacji, dopuszcza się także elementy w kolorze zastosowanym na elewacji;
- 6) dla obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, detali oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych:
  - a) dla elementów malowanych lub wykonanych z tworzyw sztucznych – dopuszcza się elementy w kolorze: czarnym, szarym, białym lub brązowym, w tym w odcieniach tych kolorów,
  - b) dla elementów szklanych – dopuszcza się wyłącznie szkło bezbarwne lub w kolorze szarym, przy czym zakazuje się szkła refleksyjnego,
  - c) dla elementów metalowych – dopuszcza się elementy w kolorze: zbliżonym do naturalnych kolorów metali lub blach, z których są wykonane,
  - d) dla elementów zlokalizowanych na poziomie dachu – dopuszcza się elementy w kolorze: zbliżonym do koloru pokrycia dachu;
- 7) dla ścian zewnętrznych, elementów konstrukcyjnych, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, stolarki oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – dopuszcza się inne rozwiązania, niż wymienione w pkt 2-6, w przypadku:
  - a) zabytku, objętego ochroną poprzez zapisy planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony zabytków,
  - b) akcentów kolorystycznych i materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
  - c) indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy elewacji frontowych,
  - d) zielonych ścian lub zielonych dachów – dla których dopuszcza się zastosowanie dowolnego materiału lub koloru,
  - e) elementów instalacji wytwarzających energię z energii słonecznej, lokalizowanych na dachach obiektów – dla których dopuszcza się zastosowanie dowolnego materiału lub koloru, przy czym dla elementów konstrukcyjnych danej instalacji nakazuje się stosowanie koloru czarnego lub odcieni szarości.

**7. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych** – zgodnie z zapisami § 16, z zastrzeżeniem że:

- 1) dla miejsc gromadzenia odpadów stałych – dopuszcza się lokalizację z zachowaniem: ustaleń dla poszczególnych terenów oraz przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska;
- 2) dla stacji transformatorowych – dopuszcza się lokalizację niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska oraz i warunków określonych w § 16 ust. 8 pkt 4;
- 3) dla masztów telekomunikacyjnych – dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1, dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego;
- 4) dla innych urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii – dopuszcza się lokalizację wyłącznie:
    - na dachach płaskich innych obiektów budowlanych,
    - na połaciach dachów stromych,
  - b) w zakresie innych urządzeń niż wymienionych w lit. a – dopuszcza się lokalizację na elewacjach lub dachach obiektów:
    - elementów instalacji odgromowej,

- czerpni lub wyrzutni powietrza, skrzynek gazowych, instalacji odgromowej, elementów oświetlenia, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, przy czym na elewacjach frontowych oraz na dachach stromych, położonych od strony terenów przestrzeni publicznych – nakazuje się lokalizować w sposób niewidoczny związane z nimi przewody, elementy konstrukcyjne lub montażowe,
- inne urządzenia, przy czym na elewacjach frontowych oraz na dachach stromych, położonych od strony terenów przestrzeni publicznych, nakazuje się lokalizować w sposób niewidoczny te urządzenia, oraz związane z nimi przewody oraz elementy konstrukcyjne i montażowe.

#### **8. W zakresie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych oraz istniejącego zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych lub istniejącego zagospodarowania terenu, oraz zachowanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania, w tym remont lub przebudowę – z zastrzeżeniem pkt 2-3;
- 2) dla budynków istniejących:
  - a) o funkcji zgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu – dopuszcza się, na zasadach ustalonych w planie:
    - remont,
    - przebudowę,
    - nadbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe części budynku należy lokalizować w granicach wyznaczonych przez obrys jego istniejącej części,
    - rozbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe części kondygnacji nadziemnych budynku należy lokalizować w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy,
  - b) o funkcji niezgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniu – dopuszcza się:
    - przebudowę,
    - remont;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących: sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich remont lub wymianę, przy czym dopuszcza się ich przebudowę lub rozbudowę – na zasadach określonych w planie, oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

### **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**, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy:

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na ich powierzchnię użytkową lub powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

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

5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług **1MW-U** – zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) określa się, że pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej  
– w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w § 16 ust. 3 i ust. 4.

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

- 1) zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w § 16 ust. 5;
- 2) zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z warunkami określonymi w § 16 ust. 6;
- 3) zaopatrzenia w chłód – zgodnie z warunkami określonymi w § 16 ust. 7.

8. Ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami:

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

9. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakazuje się lokalizacji nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w sposób, który powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

10. 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 3100 K – w obrębie terenu placu lub rynku **1KOR**;
- 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 innych wydarzeń publicznych – na czas ich trwania,
  - c) oświetlenia świątecznego i okolicznościowego,
  - d) stałych lub czasowych instalacji artystycznych,
  - e) oświetlenia na skrzyżowaniach lub oświetlenia na przejściach dla pieszych,
  - f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 9. 1. Ustala się **ochronę zabytku, budynku młyna parowego przy ul. Bielskiej 45**, figurującego w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 85, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się ochronę **Krajobrazu Kulturowego Miasta**, obejmującego obszar w granicach planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. Ustala się układ **terenów przestrzeni publicznych** obejmujący:

- 1) teren drogi zbiorczej **1KDZ**;

2) teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku **1KDD-KOR**;

3) teren placu lub rynku **1KOR**

– dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ust. 2.

2. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 – z uwzględnieniem **zasad uniwersalnego projektowania**, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) minimalną szerokości frontu działki – 21 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°;
- 2) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem że dopuszcza się mniejszą powierzchnię dla działek wydzielanych:**

- 1) pod sieci, urządzenia lub obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) pod dojścia lub dojazdy do działek budowlanych;
- 3) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 4) w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5) w celu regulacji stanów prawnych.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 13. 1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:**

- 1) określa się, że cały obszar w granicach planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Płock, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock” oraz w zezwoleniu na dokonanie istotnych zmian eksploatacyjnych i technicznych cech lotniska;
- 2) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody, o których mowa w pkt 1 nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 3) ograniczenia wysokości, o których mowa w pkt 1 i 2 obejmują również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie;
- 4) w granicach planu zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

#### **2. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych:**

- 1) określa się, że cały obszar w granicach planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, określonego w audycie krajobrazowym Województwa Mazowieckiego: typ krajobrazu: 9. Miejskie, podtyp krajobrazu: 9a. Miejscowości z zachowanym układem historycznym – kod krajobrazu: 14-315.16-004;
- 2) dla krajobrazu priorytetowego o którym mowa w pkt 1 – ustala się kształtowanie i ochronę krajobrazu poprzez ustalenia planu, z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, w szczególności poprzez:
  - a) ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i ludzi – zgodnie z § 8,
  - b) ochronę i kształtowanie krajobrazu, w tym ochronę lokalnych form architektonicznych, oraz ustalenie zasad i sposobów zagospodarowania poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 7, § 9 i § 10 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba i sposobu realizacji miejsc do parkowania**

#### **§ 14. 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 – bezpośrednio lub poprzez:
  - a) teren drogi zbiorczej **1KDZ**,
  - b) teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku **1KDD-KOR**,
  - c) teren placu lub rynku **1KOR**;
- 2) ustala się zapewnienie powiązań lokalnych – poprzez:
  - a) teren drogi zbiorczej **1KDZ**,
  - b) teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku **1KDD-KOR**,
  - c) teren placu lub rynku **1KOR**;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

#### **§ 15.1. W zakresie minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nakazuje się liczbę miejsc wyznaczać zgodnie z ust. 2 oraz:**

- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
  - 5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc do parkowania zaokrąglać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
2. W zakresie liczby miejsc po parkowania:

- 1) **nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych** – w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:
- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - minimalnie 0,01 na 1 lokal mieszkalny,
    - maksymalnie 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla społecznego budownictwa czynszowego lub budynków mieszkalnych z mieszkaniami komunalnymi:
    - minimalnie 0,01 na 1 lokal mieszkalny,
    - maksymalnie 0,5 na 1 lokal mieszkalny,
  - c) 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 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych lub hal targowych:
    - minimalnie 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksymalnie 7 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla hoteli lub usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów:
    - minimalnie 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksymalnie 15 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych:
    - minimalnie 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksymalnie 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych:
    - minimalnie 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksymalnie 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych:
    - minimalnie 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksymalnie 3 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych:
    - minimalnie 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksymalnie 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) **nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych 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;
- 3) **nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów** – w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:
- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, społecznego budownictwa czynszowego lub budynków mieszkalnych z mieszkaniami komunalnymi – minimalnie 0,5 na jeden lokal mieszkalny, przy czym:
    - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
    - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
  - b) 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 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych i hali targowych:

- o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup> – minimalnie 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym co najmniej 50% miejsc należy lokalizować na poziomie terenu,
  - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> – minimalnie 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym co najmniej 50% miejsc należy lokalizować na poziomie terenu,
- c) dla hoteli lub usługi hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów oraz pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimalnie 10 na 1000 m<sup>2</sup>,
- d) dla żłobków, przedszkoli – minimalnie 3 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym:
- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
  - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
- e) szkół podstawowych – minimalnie 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym:
- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
  - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
- f) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych – minimalnie 7 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym:
- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
  - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
- g) dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych – minimalnie 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 10.**

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

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

- 1) nakazuje się budowę lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej – w oparciu o istniejący lub projektowany układ sieci powiązany z układem zewnętrznym;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym jej remont i przebudowę – niezależnie od ustaleń planu;
  - 3) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających:
    - a) terenu drogi zbiorczej **1KDZ**,
    - b) teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku **1KDD-KOR**,
    - c) terenu placu lub rynku **1KOR**
- zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku sieci kanalizacyjnej, nakazuje się lokalizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych;
- 4) w przypadku braku możliwości lokalizowania elementów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 3 – dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne nie wymienione w pkt 3 cele, z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki zgodnie z określonymi w planie: przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 5) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach o których mowa w pkt 3 – w sposób nie wykluczający:
    - a) zachowania **istniejących rzędów drzew** – zgodnie z ustaleniami planu,
    - b) lokalizacji **projektowanego rzędu drzew** – zgodnie z ustaleniami planu;
  - 6) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) oraz kanałów technologicznych dla sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci uzbrojenia podziemnego;

- 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych oraz nadziemnych liniowych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem że zakaz ten nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania terenu, związanego z prowadzeniem robót budowlanych oraz oświetlenia;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne – w granicach planu, na zasadach ustalonych w planie oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim, przy czym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się parametry sieci wodociągowych – minimalną średnicę nowych przewodów, nie mniejszą niż 60 mm;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji odprowadzającej ścieki, za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów zlokalizowanych w granicach planu oraz poza nim – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – minimalną średnicę przewodów:
  - a) dla nowych kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
  - b) dla nowych kanałów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – 50 mm.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, z zastrzeżeniem pkt 2-5, poprzez:
  - a) wprowadzanie do ziemi na terenie działki budowlanej, w tym poprzez rowy odwadniające lub inne urządzenia retencyjne,
  - b) gromadzenie wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach;
- 2) dopuszcza się w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, wynikającym z warunków gruntowo-wodnych lub zagospodarowania – odprowadzenie całości lub części wód do istniejących lub nowych przewodów kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe, zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania w sposób powodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 4) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi;
- 6) dopuszcza się dla nadbudowy budynków istniejących – odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 7) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe – minimalną średnicę nowych przewodów, nie mniejszą niż 250 mm.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej – za pośrednictwem istniejących i nowych przewodów zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim;

- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się minimalne parametry sieci gazowej – minimalną średnicę nowych przewodów, nie mniejszą niż 32 mm, przy czym parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem pkt 2-5;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła zasilane:
  - a) gazem,
  - b) energią elektryczną,
  - c) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń dla odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 11,
  - d) wodorem,
  - e) z innych alternatywnych niskoemisyjnych źródeł ciepła– przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie gruntowych pomp ciepła i magazynów ciepła pod: powierzchniami przykrytymi nawierzchniami sztucznymi, pod budynkami oraz pod zielenią niezadrzewioną – z wyłączeniem placów zabaw dla dzieci;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń, stanowiących indywidualne źródła ciepła, w tym ich elementów – na obiektach budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 7.

#### **7. W zakresie zaopatrzenia w chłód:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w chłód – z indywidualnych źródeł chłodu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń, stanowiących indywidualne źródła chłodu w tym ich elementów – na obiektach budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 7.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z:
  - a) sieci elektroenergetycznej – za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim,
  - b) z indywidualnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła energii wykorzystujące:
  - a) urządzenia kogeneracyjne lub trigeneracyjne,
  - b) odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ustaleń dla odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 11;
- 3) dla linii elektroenergetycznych – nakazuje się budowę w formie linii kablowych podziemnych;
- 4) dla stacji transformatorowych – dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług **1MW-U** – wyłączenie w pomieszczeniu w obrębie budynku lub w formie obiektu wolnostojącego,
  - b) na terenach przestrzeni publicznych: terenie drogi publicznej **1KDZ**, terenie drogi dojazdowej lub placu lub rynku **1KDD-KOR**, terenie placu lub rynku **1KOR** – wyłącznie w formie obiektu podziemnego;

- 5) dla magazynów energii – dopuszcza się lokalizowanie, wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;

#### **9. W zakresie telekomunikacji:**

- 1) ustala się obsługę obiektów – w oparciu o istniejącą i nową infrastrukturę przewodową i bezprzewodową, zlokalizowaną w granicach planu lub poza nimi;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 7.

#### **10. W zakresie gospodarowania odpadami:**

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych w granicach planu, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) dla miejsc, o których mowa w pkt 1 – dopuszcza się lokalizację pod ziemią, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących budownictwa.

#### **11. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – wyłącznie jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub biopłynów;
- 3) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – na warunkach określonych w § 7 ust. 7, bez ograniczeń w zakresie ich mocy;
- 4) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne źródła energii, inne niż wymienione w pkt 2 i 3 – o mocy nieprzekraczającej 500kW.

### **Rozdział 11.**

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

§ 17. Granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się – granice planu.

### **Rozdział 12.**

#### **Wymogi z zakresu bezpieczeństwa i obronności państwa**

§ 18. W granicach planu, niezależnie od jego ustaleń dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - b) ukryć dla ochrony ludności,
  - c) awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną– z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych– na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących obronności państwa.

### **Rozdział 13.**

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

§ 19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie – użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- a) sezonowych ogródków gastronomicznych, związanych z lokalami gastronomicznymi, znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie – na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- b) tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem służących do obsługi:
  - sezonowych: wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych – na czas trwania danego wydarzenia, lecz nie dłużej niż 14 dni,
  - terenu budowy – na czas trwania robót budowlanych.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia Szczegółowe**  
**Rozdział 1.**  
**Teren zabudowy**

**§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U – ustala się:**

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny usług, z zastrzeżeniem że:
  - wyklucza się klasy przeznaczenia terenu – tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - wyklucza się lokalizację funkcji z zakresu: stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów, szpitali oraz domów opieki;

2) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) nadziemną intensywność zabudowy:
  - minimalną – 1,0,
  - maksymalną – 5,0,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 100%,
- d) w zakresie minimalnej wysokości:
  - minimalną wysokość zabudowy, w miejscu styku z linią zabudowy – 12,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie i czwarte,
  - minimalną liczbę kondygnacji, w miejscu styku z linią zabudowy – 3, z zastrzeżeniem tiret trzecie i czwarte,
  - dla budynków istniejących oraz zabudowy poza miejscami styku z linią zabudowy – nie ustala się minimalnej wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby kondygnacji,
  - dla zabudowy na odcinkach stanowiących maksymalnie 20% długości danej elewacji frontowej – dopuszcza się:
    - minimalną wysokość zabudowy – 3,0 m,
    - minimalną liczbę kondygnacji – 1,
- e) maksymalną wysokość zabudowy – 17,5 m, z zastrzeżeniem że w:
  - **strefie zwwyżki zabudowy „A”** – dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 32,5 m,
  - **strefie zwwyżki zabudowy „B”** – dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20,5 m,
- f) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 5, z zastrzeżeniem że w:

- **strefie zwwyżki zabudowy „A”** – dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 10,
- **strefie zwwyżki zabudowy „B”** – dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 6,

g) maksymalną liczbę kondygnacji podziemnych – 1,

h) formę zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2-4,

i) formę dachów – dachy płaskie, w tym tarasy oraz dachy zielone, z zastrzeżeniem że dla budynków lub ich części, o liczbie kondygnacji nie większej niż 4, dopuszcza się również dachy strome o kącie nachylenia: 25°-40° i kalenicy głównej równoległej w stosunku do linii zabudowy,

j) materiały wykończeniowe, kolorystykę i pokrycie dachów – zgodnie z § 7 ust. 6,

3) **lokalizację funkcji, w tym lokali usługowych w parterze** – zgodnie z § 7 ust. 5;

4) warunki zabudowy i zagospodarowania dla istniejących: budynków, innych obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 8;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie ochrony:

a) **budynku młyna parowego przy ul. Bielskiej 45**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **E**, figurującego w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 85, dla którego dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę i nadbudowę – na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa oraz na zasadach określonych w planie, z zastrzeżeniem, że:

- zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
- nakazuje się zachowanie wysokości gzymsu głównego w elewacjach frontowych, przy czym dopuszcza się zrównanie wysokości wyższego z gzymsów w elewacji od strony al. Floriana Kobylińskiego, do poziomu niższego gzymsu,
- dopuszcza się nadbudowę, od strony elewacji frontowych, wyłącznie w formie poddasza, przy czym kalenica dachu części frontowej budynku nie może być położona wyżej niż 14,5 m, nad poziomem terenu,
- dopuszcza się zmianę wymiarów otworów okiennych w elewacji frontowej, przy czym otwory należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy wszystkich okien powinny być takie same na obu elewacjach frontowych,
- dopuszcza się: likwidację, zmianę wymiarów oraz wprowadzenie nowych otworów drzwiowych w elewacji frontowej, przy czym nowe i przebudowywane drzwi należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy nadproża wszystkich drzwi powinny być takie same na obu elewacjach frontowych, z zastrzeżeniem tiret szóste,
- dopuszcza się zachowanie wymiarów i lokalizacji przejazdu bramowego, od strony al. Floriana Kobylińskiego, przy czym dopuszcza się jego zamknięcie w formie przeszklenia,
- zakazuje się lokalizacji balkonów i loggii w elewacjach frontowych,
- dopuszcza się lokalizację tarasów w poziomie 4 kondygnacji,
- niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się odtworzenie oryginalnego wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanego muru z czerwonej cegły, wraz z oryginalnym detalem: lizen, gzymsów, okien, drzwi, bramy, z zastrzeżeniem, że rozwiązania muszą być zgodne z oryginalnym wystrojem elewacji, ustalonym na podstawie badań architektonicznych oraz kwerendy materiałów archiwalnych;

b) **Krajobrazu Kulturowego Miasta** – nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania na zasadach określonych w planie;

7) **obsługę komunikacyjną z:**

a) terenu drogi zbiorczej **1KDZ**,

b) terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku **1KDD-KOR**,

c) terenów dróg publicznych, położonych poza granicami planu,

- d) terenu placu lub rynku **1KOR**;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16;
- 9) minimalną i maksymalną liczbę i sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania, w tym miejsc zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 15;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 19;
- 13) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny przestrzeni publicznych**

**§ 21. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ – ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 28,9 m do 30,3 m;
- 3) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5,0%,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla tymczasowych obiektów budowlanych – 4,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m,
  - d) nakaz kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem **istniejących rzędów drzew**, dla których ustala się ich zachowanie, przy czym dopuszcza się wymianę poszczególnych drzew lub uzupełnienie rzędu o nowe drzewa, z zastrzeżeniem że:
    - poszczególne drzewa nakazuje się lokalizować osi rzędu, z zachowaniem odległości pomiędzy poszczególnymi drzewami, lub drzewem, a początkiem osi rzędu – nie większej niż 10 m, przy czym:
      - dopuszcza się większą odległość w przypadku kolizji z istniejącymi lub planowanym elementami zagospodarowania terenu lub infrastruktury technicznej,
      - dopuszcza się lokalizowanie poszczególnych drzew w odległości nie większej niż 1,5 m od osi rzędu,
    - dopuszcza się nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych i przestrzennych,
    - nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający właściwe warunki wegetacji, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą lub planowaną infrastrukturą techniczną,
  - e) nakaz kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami**, w szczególności poprzez lokalizowanie:
    - wzdłuż linii zabudowy lub elewacji budynków stref służących do ruchu pieszych lub ruchu pieszych i rowerów – jako wolnych od barier architektonicznych, oraz o równej i stabilnej nawierzchni,
    - w rejonie przejść dla pieszych oraz przystanków transportu zbiorowego – nawierzchni wyposażonych w system fakturowym oznaczeń,
    - miejsc służących do siedzenia – w odległości nie większej niż 100 m od siebie,
    - pojemników na odpady – w odległości nie większej niż 100 m od siebie;

- f) w zakresie istniejącego zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 8;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie ochrony **Krajobrazu Kulturowego Miasta** – nakazuje się kształtowanie zagospodarowania przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 10;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z § 14;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 19;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

**§ 22. Dla terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD-KOR – ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) teren drogi dojazdowej,
  - b) teren placu lub rynku;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 12,8 m do 16,1 m;
- 3) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla tymczasowych obiektów budowlanych – 4,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m,
  - d) nakaz kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami**, w szczególności poprzez lokalizowanie:
    - wzdłuż linii zabudowy lub elewacji budynków stref służących do ruchu pieszych lub ruchu pieszych i rowerów – jako wolnych od barier architektonicznych, o równej i stabilnej nawierzchni,
    - w rejonie przejść dla pieszych – nawierzchni wyposażonych w system fakturowym oznaczeń,
    - miejsc służących do siedzenia – w odległości nie większej niż 100 m od siebie,
    - pojemników na odpady – w odległości nie większej niż 100 m od siebie,
  - e) w zakresie istniejącego zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 8;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie ochrony **Krajobrazu Kulturowego Miasta** – nakazuje się kształtowanie zagospodarowania przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 10;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z § 14, przy czym ustala się **obsługę komunikacyjną z:**
  - a) terenu drogi zbiorczej **1KDZ**,
  - b) terenu placu lub rynku **1KOR**,

- c) innych terenów publicznych, położonych poza granicami planu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 19;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

**§ 23. Dla terenu placu lub rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KOR – ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** tereny placów lub rynków;
- 2) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla tymczasowych obiektów budowlanych: 4,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
  - d) nakaz zapewnienia w granicach terenu przebiegu dróg pożarowych dla zabudowy zlokalizowanej na przyległych terenach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg pożarowych oraz budownictwa,
  - e) nakaz kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem **projektowanego rzędu drzew**, dla którego ustala się jego lokalizację w przestrzeni placu, zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu, przy czym:
    - poszczególne drzewa nakazuje się lokalizować w osi rzędu, z zachowaniem odległości pomiędzy poszczególnymi drzewami, lub drzewem, a początkiem rzędu – nie większej niż 10 m, przy czym:
      - dopuszcza się większą odległość w przypadku kolizji z istniejącymi lub planowanym elementami zagospodarowania terenu lub infrastruktury technicznej,
      - dopuszcza się lokalizowanie poszczególnych drzew w odległości nie większej niż 1,0 m od osi rzędu,
    - dopuszcza się nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych i przestrzennych,
    - nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający właściwe warunki wegetacji, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą lub planowaną infrastrukturą techniczną,
  - f) nakaz kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem strefy zieleni, w granicach której nakazuje się zagospodarować minimalnie 20% powierzchni terenu – w formie terenów zieleni,
  - g) nakaz kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem potrzeb **osób ze szczególnymi potrzebami**, w szczególności poprzez lokalizowanie:
    - wzdłuż linii zabudowy lub elewacji budynków stref służących do ruchu pieszych lub ruchu pieszych i rowerów – jako wolnych od barier architektonicznych, o równej i stabilnej nawierzchni,
    - miejsc służących do siedzenia – w odległości nie większej niż 100 m od siebie,
    - pojemników na odpadki – w odległości nie większej niż 100 m od siebie,
  - h) w zakresie istniejącego zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w zakresie ochrony **Krajobrazu Kulturowego Miasta** – nakazuje się kształtowanie zagospodarowania przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 10;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z § 14, przy czym ustala się **obsługę komunikacyjną z:**
  - a) terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku **1KDD-KOR**,
  - b) terenów dróg publicznych, położonych poza granicami planu,
  - c) innych terenów publicznych, położonych poza granicami planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16, przy czym nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, w miejscu ich powstania, poprzez odprowadzenie do ziemi, w tym w formie ogrodów deszczowych, z zastrzeżeniem że dopuszcza się, w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, wynikającym z warunków gruntowo-wodnych lub zagospodarowania – odprowadzenie całości lub części wód do istniejących lub nowych przewodów kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe, zlokalizowanych w granicach planu lub poza nimi – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 19;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Płocka

**Artur Jaroszewski**



Układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG: 2178

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządzony został na podstawie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Licencja nr: WGD-I-ZD.6642.1.1169.2025\_1462\_CL2

**LEGENDA**

**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- Granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MW-U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KDZ** Teren drogi zbiorczej
- KDD-KOR** Teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku
- KOR** Teren placu lub rynku
- ▲ Obowiązujące linie zabudowy
- ▲▲ Pierzejowe linie zabudowy
- Miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- Ⓐ Strefa zwężki zabudowy "A"
- Ⓑ Strefa zwężki zabudowy "B"
- ▨ Strefy podcieni
- ▬ Linie parterów usługowych
- ▨ Strefa zieleni
- Istniejące rzędy drzew
- Projektowany rząd drzew
- Ⓔ Zabytek chroniony zapisami planu, figurujący w Gminnej ewidencji zabytków
- ← 9,0 → Wymiary wyrażone w metrach
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- 211 Granice i numery działek ewidencyjnych (EGIB)
- ul. Bielska Nazwy ulic i ciągów pieszych

Pozostałe oznaczenia na rysunku, w tym oznaczenia odnoszące się do obiektów poza granicami planu - mają charakter informacyjny

Załącznik Nr 1 do Uchwały .....  
Rady Miasta Płocka z dnia .....



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA PŁOCKA,**  
przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku

**Legenda**

- granica obszaru historycznej zabudowy średniowiejskiej
- Struktura funkcjonalna**
- S centralny obszar wielofunkcyjny
- ZU obszary zieleni urządzonej

**Działania urbanistyczne**  
na obszarach zurbanizowanych nie oznaczonych szrafem podstawowym działaniem urbanistycznym jest kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym

- Układ komunikacyjny**
- ▬▬▬ dwujezdniowe drogi klasy Z
- ▬▬▬ jednojezdniowe drogi klasy Z
- ▬▬▬ wybrane jednojezdniowe drogi klasy L
- ▬▬▬ granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym



**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE ULICY BIELSKIEJ W PŁOCKU**

Tytuł:	Rysunek planu		Przewodniczący Rady Miasta Płocka
Opracowanie:	Pracownia Architektoniczna Królikowski i Jaworski s.c., biuro@krolikowski-jaworski.com		
Autor:	mgr inż. arch. Jerzy Jaworski, podstawa uprawnień: art. 5 pkt 4 u.p.z.p.		
Data:	maj 2026	Skala:	1:1000

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zintegrowanym planie inwestycyjnym w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują: wydzielenie gruntu pod budowę oraz budowę:
  - 1) drogi publicznej klasy dojazdowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i nasadzeniami zieleni – na terenie drogi dojazdowej lub placów lub rynków, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD-KOR.
  - 2) publicznie dostępnego samorządowego placu, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i nasadzeniami zieleni – na terenie placu lub rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOR.
2. Finansowanie powyższych inwestycji może być realizowane:
  - 1) ze środków własnych budżetu Miasta;
  - 2) ze środków UE i budżetu państwa pozyskiwanych w ramach unijnych programów pomocowych;
  - 3) ze środków innych instytucji i programów krajowych oraz międzynarodowych;
  - 4) z kredytów i pożyczek, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miasta wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
  - 5) poprzez udział inwestorów zewnętrznych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym wynikających np. z ustawy o drogach publicznych, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
  - 6) z innych źródeł zewnętrznych w oparciu o przepisy odrębne.
3. Realizacja powyższych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych Miasta.
4. Terminy oraz sposób realizacji i finansowania powyższych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Płocka z dnia .....

**Dane przestrzenne Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku, 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

