

UCHWAŁA NR .....

**Rady Miasta Płocka**  
**z dnia ..... 2022 roku**  
**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 2022 roku poz. 503, 1846, 2185 i 2747) 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) 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:
    - 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  $10^\circ$ ;
  - 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż  $10^\circ$ ;
  - 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 przed linię zabudowy elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne oraz pochylnie – na zasadach określonych w planie,
    - b) odległość ta nie dotyczy podziemnych części budynku;
  - 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 przed linię zabudowy elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, daszki nad wejściami i balkonami, schody zewnętrzne oraz pochylnie – na zasadach określonych w planie,
    - d) odległość ta nie dotyczy podziemnych części budynku;
  - 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, lokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110x190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 12) **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;
- 13) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 14) **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, lokalizowane w linii elewacji lub wycofane względem niej;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **rodzimy 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;
- 20) **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;

- 21) **teren** – 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;
  - 22) **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;
  - 23) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość mierzoną:
    - a) dla budynków: od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do:
      - najwyższego punktu dachu,
      - powierzchni najwyższego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej-znajdujących 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;
  - 24) **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; zielen taka nie może być realizowana w formie dachu zielonego;
  - 25) **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;
  - 10) linia parterów usługowych;
  - 11) istniejące rzędy drzew;
  - 12) wymiary wyrażone w metrach.
2. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

### § 4

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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**

1. 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 ładu 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, zieleń 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 zgodnie:
    - a) z **linią parterów usługowych**,
    - b) ze **strefą o zwiększonym udziale zieleni**,
    - c) ze **strefą o znacznie zwiększonym udziale zieleni**,
    - d) ze **strefą przestrzeni ogólnodostępnej**,
    - e) z **istniejącymi rzędami drzew**  
– na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
  - 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 łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10,0% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
      - drobnych elementów kompozycyjnych, takich jak wnęki 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 obowiązującymi 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 powierzchnię barwną uważa się zarówno fragment ściany wykończony w tynku o jednym kolorze jak i fragment ściany wykończony w innym materiale o jednym kolorze,
  - 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 powlekanej 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 2-6, 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) masztów telekomunikacyjnych i anten,
  - c) 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 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;
  - 2) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa; ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury technicznej i sieci telekomunikacyjnych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.
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:
  - a) drogi publicznej klasy głównej **1KDG**,
  - b) drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**,
  - c) publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP**  
– 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
  - 5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc do parkowania zaokrąglić 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 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych i hal targowych:
        - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup> – minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
        - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> – minimum 15 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - **dla żłobków, przedszkoli lub szkół podstawowych** – minimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - **dla szkół ponadpodstawowych lub szkół wyższych** – minimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - **dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych** – minimum 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- **dla hoteli lub usług hotelarskich**, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów – minimum 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - **dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego**, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimum 30 na 1000 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych i hali targowych:
    - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup> – minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> – minimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - **dla żłobków lub przedszkoli** – minimum 3 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - **dla szkół podstawowych** – minimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - **dla szkół ponadpodstawowych lub szkół wyższych** – minimum 7 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - **dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych** – minimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - **dla hoteli lub usług hotelarskich**, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów – minimum 15 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - **dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego**, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimum 15 na 1000 m<sup>2</sup>,
- 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 uniemożliwić 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 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 i projektowaną infrastrukturę techniczną: przewodową i 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 parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalną powierzchnię działek – 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontów działek – 29,0 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°-130°  
- z zastrzeżeniem, pkt 2;
  - 2) 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) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,
    - e) w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej  
– dopuszcza się inne wartości w zakresie: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, niż podane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## **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 1U**

#### **§ 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) zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nieurządzona.
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 obiektów o powierzchni zabudowy równej lub mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>: 18,0 m;
    - b) dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m<sup>2</sup>: 14,4 m;
  - 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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,
  - e) nakazuje się zagospodarować teren działki budowlanej w rejonie osi kompozycyjno-widokowej alei Antoniego Roguckiego – jako tworzący wizualne połączenie przestrzeni alei i terenu jaru rzeki Brzeźnicy, w szczególności poprzez:
    - lokalizację drzew gatunków osiągających wysokość powyżej 20 m,
    - lokalizację roślinności o naturalistycznym charakterze, czyli tworzących kompozycje nawiązujące do roślinności naturalnej, nieurządzonej;
- 10) **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 m<sup>2</sup> 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;
- 11) dla **strefy przestrzeni ogólnodostępnej**, której granice oznaczono na rysunku planu:
- a) nakazuje się zagospodarowanie w formie terenu otwartego od strony terenów przestrzeni publicznych,
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - zieleni, w tym drzew,
    - miejsc postojowych dla samochodów lub rowerów,
    - dojazdów lub dojść do budynków,
    - sezonowych ogródków gastronomicznych,
    - infrastruktury technicznej
    - z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz zapisów planu,
  - c) 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 form 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 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że dla działek wydzielanych:
- 1) pod sieci, urządzenia lub obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) pod dojeżdża 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 – 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 terenu 1ZN**

#### **§ 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) zieleń nieurządzona,
    - b) zieleń 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) **dla obiektów budowlanych** – zakazuje się lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
  - 3) 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 zapleczem 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 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZP**

#### **§ 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) zieleni urządzona,
    - b) zieleni nieurządzona,
    - 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) zakazuje się lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
  - 3) 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 na niż 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 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1WS**

#### **§ 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) zieleni nieurządzona,

- b) zieleń urządzona;
  - 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) zakazuje się lokalizacji:
      - a) budynków,
      - b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
    - 3) 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 4 Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDG i 1KDZ

### § 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 małej architektury, w szczególności 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 małej architektury, w szczególności służących wypoczynkowi i utrzymaniu porządku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zieleni urządzonej,
  - 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) **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;
  - 4) **dla zagospodarowania terenu** – nakazuje się kształtowanie przestrzeni jako dostępnej architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową, poprzez:
    - a) 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 szerokość 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) 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 miejscowych zwężenia mniejsze niż 3,0 m,
    - c) lokalizację w rejonie przejść dla pieszych nawierzchni antypoślizgowej w jezdni oraz systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni, składającego się z:
      - pasa prowadzącego z podłużnymi wypukłościami, prowadzonego prostopadle do krawędzi jezdni,

- pól uwagi z punktowymi wypukłościami, powiązanych z pasami prowadzącymi, ułożonymi w miejscach zakrętów, skrzyżowań,
  - pasa ostrzegawczego z punktowymi wypukłościami, o szerokość nie mniejszej niż 0,7 m, zlokalizowanego wzdłuż krawędzi jezdni
    - z zastrzeżeniem lit. e
- d) lokalizację w rejonie przystanków transportu zbiorowego – systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni, składającego się z:
- pasa prowadzącego z podłużnymi wypukłościami, prowadzonego prostopadle do krawędzi jezdni do drzwi wejściowych pojazdu komunikacji miejskiej,
  - pola uwagi z punktowymi wypukłościami, powiązanego z pasem prowadzącym i zlokalizowanego w miejscu prowadzącym do drzwi wejściowych pojazdu komunikacji miejskiej, szerokość pola uwagi nie może być mniejsza niż 0,4 m,
  - pasa ostrzegawczego z punktowymi wypukłościami, o szerokości 25-35 cm, prowadzonego równoległe do krawędzi jezdni, w odległości 50 cm od jej krawędzi
    - z zastrzeżeniem lit. e,
- e) dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni, 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;
- 5) **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;
- 6) **dla istniejących rzędów drzew**, których przebieg oznaczono na rysunku planu – nakazuje się zachowanie oraz uzupełnienie rzędów, w formie szeregu drzew, zlokalizowanych w 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 form 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%.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KP**

#### **§ 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 nieurzządzona,
    - 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) **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;
  - 4) **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 szerokość 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 miejscowych zwężenia mniejsze niż 3,0 m,
- 5) **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;
- 6) 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 form 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**