

## UCHWAŁA NR ...../...../.....

### Rady Miasta Płocka z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 poz. 527) 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 2025 roku poz. 1153) w związku z uchwałą Nr 696/XXXIX/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 28 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, **Rada Miasta Płocka**

**uchwala, co następuje:**

#### ROZDZIAŁ 1 Zakres obowiązywania planu

##### § 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, przebiegają:
  - 1) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Ostatniej;
  - 2) od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Ostatniej, północna linia rozgraniczająca ul. Królewieckiej;
  - 3) od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Tumskiej;
  - 4) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Józefa Kwiatka.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1 000, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, stanowiące załącznik nr 4.

##### § 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **cechach historycznych** – należy przez to rozumieć cechy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie dostępnych materiałów archiwalnych, badań konserwatorskich lub architektonicznych;
  - 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;

- 3) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę pokrycia dachowego tworzy podłoże gruntowe umożliwiające sadzenie i roślinność;
  - 4) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment architektonicznego wykończenia budowli, np. gzyms, obramienie otworów, lizena, pilaster, boniowanie;
  - 5) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony ulicy lub innego terenu przestrzeni publicznej, położoną w linii zabudowy lub najbliższej tej linii;
  - 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
  - 8) **miejscu zmiany linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
  - 9) **nadwieszeniu** – należy rozumieć przez to fragment budynku o rzucie poziomym występujący z lica elewacji, nadwieszony powyżej parteru, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i dachu;
  - 10) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
  - 11) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
  - 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
  - 13) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu na warunkach określonych w planie;
  - 14) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
  - 15) **terenie** – 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 przeznaczenie terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
  - 16) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 17) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć:
    - a) budynek w całości usytuowany w odległości do 20,0 m od wyznaczonej linii zabudowy obowiązującej lub linii zabudowy pierzejowej, lub
    - b) część budynku o jednorodnej bryle, bezpośrednio usytuowaną w wyznaczonej linii zabudowy obowiązującej lub linii zabudowy pierzejowej, mieszczącą się w odległości do 20,0 m od tych linii, lub
    - c) wyodrębnioną bryłę budynku, bezpośrednio usytuowaną w wyznaczonej linii zabudowy obowiązującej lub linii zabudowy pierzejowej, mieszczącą się w odległości do 20,0 m od tych linii;
  - 18) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć ogród wertykalny lokalizowany bezpośrednio na elewacji budynku, na specjalnej konstrukcji odsuniętej o nie więcej niż 0,5 m od elewacji budynku lub samodzielną konstrukcją.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
  - 4) linia zabudowy obowiązująca;
  - 5) linia zabudowy pierzejowa;
  - 6) miejsce zmiany linii zabudowy;
  - 7) przeznaczenie terenów;
  - 8) granica priorytetowych obszarów przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim;
  - 9) granica strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A;
  - 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej B;
  - 11) granica strefy ochrony archeologicznej W;
  - 12) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
  - 13) obiekt zabytkowy, niewpisany do gminnej ewidencji zabytków;
  - 14) dobro kultury współczesnej objęte ochroną ustaleniami planu;
  - 15) strefa zieleni i ogródków gastronomicznych;
  - 16) strefa ograniczonej wysokości;
  - 17) pierzeja usługowa;
  - 18) miejsce lokalizacji istniejącego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego;
  - 19) miejsce lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego;
  - 20) rejon lokalizacji rzędów drzew;
  - 21) wymiar wyrażony w metrach.
2. Oznaczenie granicy strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A jest jednocześnie oznaczeniem informacyjnym granicy Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka wpisanych do rejestru zabytków.
  3. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
  4. Cały obszar położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego (kod krajobrazu:14-315.16-004).

#### **§ 4**

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 13) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 14) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów

- publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 16) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
  - 17) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

#### **§ 5**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - 1) teren zabudowy śródmiejskiej: **MS**;
  - 2) teren zabudowy usługowej: **U**;
  - 3) teren publicznie dostępnego samorządowego parku: **ZP**;
  - 4) teren publicznie dostępnego samorządowego placu: **PP**;
  - 5) teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego: **KP**;
  - 6) tereny dróg publicznych:
    - a) teren ulicy lokalnej: **KDL**,
    - b) teren ulicy dojazdowej: **KDD**.
2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - 1) linie rozgraniczające:
    - a) tereny: ulic lokalnych **KDL**, ulic dojazdowych **KDD**,
    - b) teren publicznie dostępnego samorządowego parku **ZP**,
    - c) tereny publicznie dostępnych samorządowych placów **PP**,
    - d) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP**;
  - 2) miejsca lokalizacji istniejących prześwitów bramowych z lokalizacją publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
  - 3) miejsce lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego.
3. Dopuszcza się budowę lub przebudowę budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego na terenach zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 6**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
  - 1) ustala się w granicach obszaru objętego planem, na obszarze funkcjonalnego śródmieścia:
    - a) realizację zabudowy jako zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
    - b) lokalizację nowych budynków jako zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa dla których obowiązują szczególne warunki realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
  - 2) ustala się na wyznaczonych terenach realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, o ile takie ustalono, oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna,

- parkingi, garaże, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń oraz inne obiekty o funkcji pomocniczej dla obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczaniem dopuszczalnym;
- 3) nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów, zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
  - 4) nakazuje się lokalizację budynków z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu: linii zabudowy nieprzekraczalnych, linii zabudowy obowiązujących, linii zabudowy pierzejowej, wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska.
2. W zakresie **zasad kształtowania ładu przestrzennego** ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych.
3. W zakresie **wysokości zabudowy** ustala się:
- 1) wysokość budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w zakresie wysokości budynków; przy czym łączna wysokość budynków wraz z maszynowniami dźwigów i innymi pomieszczeniami technicznymi oraz zamontowanymi na budynku urządzeniami i instalacjami nie może przekraczać ustalonej maksymalnej wysokości budynków powiększonej o 5,0 m;
  - 2) wiat, altan, obiektów kontenerowych: nieprzekraczająca 5,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
  - 3) wysokość umieszczonych na budynkach masztów telekomunikacyjnych: nieprzekraczająca 5,0 m;
  - 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu – spełniająca wymogi przepisów odrębnych oraz nieprzekraczająca 25,0 m;
4. W zakresie **linii zabudowy**:
- 1) ustala się przebieg linii zabudowy nieprzekraczalnych, linii zabudowy obowiązujących oraz linii zabudowy pierzejowej zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica elewacji budynku lub detalu architektonicznego od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tych linii, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 3) ustala się linie zabudowy obowiązujące, wyznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość lica elewacji budynku lub detalu architektonicznego, od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tych linii i dodatkowo określające obowiązek sytuowania lica elewacji budynku lub detalu architektonicznego bezpośrednio przy tej linii lub w odległości nie większej niż 0,40 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 6;
  - 4) dopuszcza się wycofanie lica elewacji budynku lub detalu architektonicznego sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej na głębokość nie większą niż 2,0 m:
    - a) najwyższej kondygnacji budynku, nie niższej niż trzecia kondygnacja nadziemna,
    - b) pozostałych kondygnacji budynku na długości nie większej niż 40% szerokości elewacji;
  - 5) ustala się linie zabudowy pierzejowej, wyznaczone na rysunku planu, dla których stosuje się wymogi określone w pkt 3 i 4 dla linii zabudowy obowiązujących i jednocześnie nakaz sytuowania zabudowy frontowej w pełnej długości tych linii na działce budowlanej; wymogu sytuowania zabudowy frontowej w pełnej długości tych linii nie stosuje się w przypadku:
    - a) obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obiektów zabytkowych, niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
    - b) gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest budynek w sposób inny niż ścianą bez otworów okiennych bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,
    - c) wynikającym z dostosowania sposobu sytuowania budynku do wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
  - 6) ustala się, iż linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą części podziemnych budynków.
5. W zakresie **lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie

z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej od strony której ustalono linię zabudowy.

6. W zakresie **lokalizacji usług**:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe, dla których, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, nakazuje się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych przy zachowaniu poniższych warunków:
  - a) powierzchnia lokali usługowych nie może być mniejsza niż 30% powierzchni użytkowej parteru budynku w zabudowie frontowej,
  - b) lokale usługowe muszą znajdować się na nie mniej niż 60% długości elewacji parteru budynku od strony pierzei usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach 10MS, 13MS, 14MS, 16MS, 25MS i 26MS, w ramach pierzei usługowych wskazanych w pkt 1, nakazuje się lokalizację lokali usługowych z przeznaczeniem na usługi związane z bezpośrednią wymianą dóbr lub usług pomiędzy usługodawcą i klientem, w szczególności: handel detaliczny, gastronomia, wystawiennictwo, kultura, biblioteki, muzealnictwo, usługi administracji publicznej, usługi pocztowe, usługi poligraficzne, kantory, finanse i ubezpieczenia, usługi prawne, usługi doradcze, biura nieruchomości, biura podróży, usługi hotelarskie, jubilerstwo, zegarmistrzostwo, grawerstwo, optyka, fotografia, oprawa obrazów, florystyka, usługi fryzjerskie, usługi kosmetyczne.

7. W zakresie **lokalizacji prześwitów bramowych** wyznacza się na rysunku planu:

- 1) miejsca lokalizacji istniejących prześwitów bramowych z lokalizacją publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, których nakazuje się zachowanie;
- 2) miejsce lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, dla którego nakazuje się, w przypadku lokalizacji budynku, urządzenie w formie przejazdu i przejścia o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m oraz wysokości nie mniejszej niż 4,5 m.

8. W zakresie **kształtowania zieleni** wyznacza się na rysunku planu rejony lokalizacji rzędów drzew, dla których nakazuje się zachowanie, uzupełnianie lub nasadzenie rzędów drzew, przy czym:

- 1) nakazuje się sadzenie drzew w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 18,0 m, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, np. uzbrojeniem terenu, przystankiem komunikacji miejskiej lub zjazdem oraz z uwagi na ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg pożarowych;
- 2) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie;
- 3) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią vegetację, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 4) nakazuje się zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia powietrza.

9. W zakresie **lokalizacji uzbrojenia terenu**:

- 1) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w §9 ust. 2, przed elewacjami, na elewacjach i na połaciach dachów o nachyleniu przekraczającym 15°, instalacji technicznych: anten, masztów antenowych, klimatyzatorów, pomp ciepła, wymienników ciepła, kabli i przewodów; zakaz nie dotyczy instalacji odgromowej, czerpni oraz wyrzutni powietrza;
- 2) instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego inne niż wolnostojące:
  - a) lokalizowane na dachach o nachyleniu przekraczającym 15°, przy czym:
    - zakazuje się lokalizacji na połaciach dachowych zwróconych w kierunku przestrzeni publicznych,
    - nakazuje się umieszczać wyłącznie w płaszczyźnie równoległej do płaszczyzny połaci dachowej,
  - b) lokalizowane na dachach płaskich: nakazuje się umieszczać w płaszczyźnie równoległej do płaszczyzny połaci dachowej lub na konstrukcjach wsporczych o wysokości nieprzekraczającej 1,0 m, przy czym zakazuje się umieszczania instalacji na konstrukcjach wsporczych w zabudowie frontowej w odległości mniejszej niż 2,0 m od krawędzi elewacji frontowej;

- 3) nakazuje się stosowanie na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustro wody;
  - 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych, dopuszcza się lokalizację anten wyłącznie jako zamontowanych na budynkach lub ich częściach poza zabudową frontową, w tym z użyciem antenowych konstrukcji wsporczych, z zastrzeżeniem pkt 1;
  - 5) dopuszcza się na elewacjach od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w §9 ust. 2, lokalizację wyłącznie skrzynek przyłączy gazowych i złączy elektroenergetycznych nie wyżej niż 1,0 m od poziomu terenu; nakazuje się zastosowanie kolorystyki zgodnej z kolorystyką ściany.
10. W zakresie **minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych** ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod uzbrojenie terenu, pod dojścia lub dojazdy, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających; podziały nieruchomości w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
11. W zakresie **materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych** dla istniejących i nowych budynków:
- 1) ścian budynków:
    - a) w zakresie materiałów wykończeniowych:
      - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych szkliwionych, elementów winylowych, szkła refleksyjnego, blach trapezowych, blach falistych, blachodachówki, wikliny, słomy, niesformatowanych i niepoddanych obróbce powierzchniowej kamienia i drewna; dopuszcza się zastosowanie okładzin zgodnych z cechami historycznymi budynku,
      - dopuszcza się stosowanie okładzin z naturalnego kamienia wyłącznie w parterze; ograniczenie nie dotyczy detalu architektonicznego,
      - dopuszcza się stosowanie okładziny ceramicznej imitującej sformatowany i poddany obróbce powierzchniowej kamień,
      - nakazuje się stosowanie nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych ścian budynków, przy czym zastosowane rodzaje materiałów muszą zapewniać spójność estetyczną budynkowi lub zespołowi budynków na działce budowlanej, dopuszcza się stosowanie większej liczby materiałów w przypadku zgodności z cechami historycznymi budynku,
    - b) w zakresie kolorystyki ścian:
      - dopuszcza się stosowanie maksymalnie 3 odcieni kolorów, z których dla detalu architektonicznego, z wyjątkiem cokołu, odcień najjaśniejszy lub biel; dopuszcza się zmianę kolorystyki elewacji na granicy działki ewidencyjnej oraz zastosowanie innej konfiguracji kolorystycznej w przypadku jej zgodności z cechami historycznymi budynku,
      - nakazuje się stosowanie jasnych kolorów powierzchni ścian elewacji wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów zgodnych z cechami historycznymi budynku,
      - ograniczenia kolorystyczne tiret pierwsze i drugie nie dotyczą okładzin z drewna w jego naturalnym kolorze i kamienia naturalnego, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
      - zakazuje się stosowania okładzin z kamienia naturalnego w kolorze czarnym lub grafitowym posiadającym wg systemu NCS domieszkę czerni przekraczającą 40%,
    - c) zakazuje się stosowania tynku cienkowarstwowego na warstwę termoizolacyjną ścian frontowych parterów lokalizowanych od strony dróg publicznych, terenów publicznie dostępnych samorządowych placów PP oraz terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP,
    - d) nakaz kształtowania elewacji frontowych z uwzględnieniem wyodrębnienia kondygnacji

- parteru gzymsem, boniowaniem lub inną odmienną fakturą lub formą,
- e) zakaz realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych albo przeszkleń;
- 2) pokrycia dachów dla istniejących i nowych budynków:
- a) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków na terenie działki budowlanej; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich, w tym dachów zielonych; dopuszcza się zastosowanie innego materiału pokrycia dachu zgodnego z cechami historycznymi budynku,
- b) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów o nachyleniu przekraczającym 15°:
- dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym,
  - blachą płaską: aluminiową, cynkowo-tytanową lub miedzianą w naturalnym kolorze metali lub stopów metali z jakich są wykonane,
- c) dopuszcza się zastosowanie blachy płaskiej powlekanej o odcieniu zbliżonym do naturalnych kolorów blach, o których mowa w lit. b tiret drugie;
- 3) stolarki okiennej, drzwiowej, obróbek blacharskich i balustrad dla istniejących i nowych budynków:
- a) nakazuje się stosowanie w ramach budynku jednolitej kolorystyki:
- stolarki okiennej; dopuszcza się zastosowanie innej kolorystyki stolarki okiennej w ramach parteru, z uwzględnieniem ustaleń lit. b,
  - obróbek blacharskich,
  - balustrad,
- b) nakazuje się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz bram lokalizowanych w prześwitach bramowych w kolorach: bieli, szarości lub brązów; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów zgodnych z cechami historycznymi budynku,
- c) nakazuje się stosowanie szklenia otworów okiennych i realizacji elewacji szklanych wyłącznie ze szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym; zakazuje się stosowania szkła refleksyjnego,
- d) zakazuje się montowania krat zewnętrznych; zakaz nie dotyczy okratowania okien piwnic;
- 4) dla budynków istniejących, z zastrzeżeniem §8 dla obiektów zabytkowych chronionych na podstawie przepisów odrębnych lub ustaleniami planu:
- a) dopuszcza się stosowanie okien dachowych, okien kolankowych, lukarn, facjat i świetlików okiennych,
- b) dopuszcza się, w obszarze planu, zachowanie nadwieszów budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy lub linie rozgraniczające,
- c) zakazuje się, w przypadku wykonywania remontów elewacji, przesłaniania lub likwidacji elementów i detali architektonicznych budynku,
- d) dopuszcza się stosowanie szprosów okiennych wyłącznie w kolorze stolarki okiennej i wykonanych z materiału stolarki okiennej,
- e) nakazuje się stosowanie wyłącznie balustrad żeliwnych, kutych lub wykonanych z metalowych prętów lub profili zamkniętych, przy czym powierzchnia elementów metalowych balustrady nie może być większa niż 30% jej powierzchni; dopuszcza się zastosowanie innych materiałów i innego udziału powierzchni elementów balustrady zgodnych z cechami historycznymi budynku,
- f) zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu niż sposób użytkowania tych budynków, dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji na warunkach określonych w przepisach szczegółowych,
- g) w przypadku, gdy liczba kondygnacji nadziemnych budynków jest mniejsza niż minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków ustalona w planie, dopuszcza się jej zachowanie z możliwością przeprowadzenia remontu lub przebudowy budynku,
- h) w przypadku, gdy wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wielkości ustalone w planie, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub nadbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- i) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku:
- dopuszcza się rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla poszczególnych terenów,

- ściany nadbudowy nakazuje się lokalizować w płaszczyźnie wyznaczonej przez lico elewacji istniejącego budynku lub wycofane względem niej,
- nakazuje się nawiązanie do kompozycji istniejącej elewacji w zakresie rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych; dopuszcza się odstąpienie od wymogu dla ostatniej, najwyższej kondygnacji przy jednoczesnym zastosowaniu szklanych ścian kurtynowych,
- dopuszcza się stosowanie na elewacji materiałów wykończeniowych takich jak szkło, metal; powierzchnia ścian pokrytych metalem nie może przekraczać 30% powierzchni elewacji w obrębie kondygnacji,
- dopuszcza się zastosowanie istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- w przypadku gdy istniejący budynek nie spełnia wymogów wynikających z wyznaczonych linii zabudowy obowiązujących lub linii zabudowy pierzejowej, dla rozbudowy lub nadbudowy stosuje się wyłącznie zakaz przekraczania tych linii;

5) dla nowych budynków:

- a) dopuszcza się stosowanie okien dachowych, okien kolankowych, lukarn, facjat i świetlików okiennych,
- b) nakazuje się realizację podziałów wertykalnych poprzez zastosowanie lizen, wystroju elewacji, wycofanie lica elewacji lub zróżnicowanie materiałów wykończeniowych,
- c) nakazuje się realizację podziałów horyzontalnych poprzez zaakcentowanie konstrukcji, wystrój elewacji, wycofanie lica elewacji lub zróżnicowanie materiałów wykończeniowych,
- d) nakazuje się stosowanie wyłącznie balustrad żeliwnych, kutych lub wykonanych z metalowych prętów lub profili zamkniętych, przy czym powierzchnia elementów metalowych balustrady nie może być większa niż 30% jej powierzchni; dopuszcza się stosowanie balustrad szklanych oraz elementów wykonanych ze szkła,
- e) okapy i gzymsy nie mogą wykraczać przed lico elewacji budynku o więcej niż 0,8 m, natomiast balkony o nie więcej niż 1,5 m,
- f) na parterowych budynkach gospodarczych i parterowych garażach nakazuje się stosowanie dachów zielonych lub tarasów.

12. Dopuszcza się inne rozwiązania, niż wymienione w ust. 11, w zakresie: kształtowania elewacji lub dachu, materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali lub elementów architektonicznych, w przypadku:

- 1) budynków i obiektów istniejących, objętych ochroną poprzez zapisy planu lub na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony zabytków – z zastrzeżeniem zapisów określonych w § 8, ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się lokalizacji na elewacjach frontowych, z wyjątkiem ścian bocznych budynków od strony terenów publicznie dostępnych samorządowych placów 1PP i 3PP oraz terenu ulicy dojazdowej 3KDD;
- 3) akcentów kolorystycznych i materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to elewacji frontowych obiektów istniejących, objętych ochroną poprzez zapisy planu lub na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony zabytków;
- 4) zielonych ścian, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się ich lokalizacji na elewacjach frontowych i przed nimi;
- 5) budowli ochronnych.

## § 7

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych**

## w audycie krajobrazowym

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.
4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
  - 1) tereny zabudowy śródmiejskiej 1MS-26MS, zabudowy usługowej 1U, publicznie dostępnego samorządowego parku 1ZP kwalifikują się jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - 2) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
5. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami §12 ust. 3.
6. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację:
  - 1) zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami §12 ust. 4;
  - 2) zaopatrzenia w ciepło i chłód, zgodnie z warunkami §12 ust. 5.
7. 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.
8. Obejmuje się ochroną istniejące rzędy drzew zlokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu rejonach lokalizacji rzędów drzew zgodnie z ustaleniami §6 ust. 8.
9. Uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym poprzez:
  - 1) wskazanie, że cały obszar położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego (kod krajobrazu:14-315.16-004; krajobraz miejski - miejscowości z zachowanym układem historycznym);
  - 2) ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i ludzi zgodnie z ust. 1-8,
  - 3) ochronę i kształtowanie krajobrazu, w tym ochronę lokalnych form architektonicznych, oraz ustalenie zasad sposobów zagospodarowania poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy z uwzględnieniem cech obiektów i obszarów zabytkowych zgodnie z ustaleniami §8 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## § 8

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

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z kolejnymi ustępami niniejszego paragrafu.
2. Obejmuje się ochroną **Krajobraz Kulturowy miasta Płocka**, w granicach obszaru objętego planem, dla którego:
  - 1) wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, **granicę strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A**, odpowiadającą granicy Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka wpisanym do rejestru zabytków; w granicach której ustala się:
    - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących zabytków i dóbr kultury współczesnej, określonych w ust. 4;
    - b) realizację podziałów nieruchomości z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
  - 2) wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, **granicę strefy ochrony konserwatorskiej B**, obejmującą obszar planu poza granicami strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A, w granicach której ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z usta-

leniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących zabytków i dóbr kultury współczesnej, określonych w ust. 4;

3) wyznacza się **granice strefy ochrony archeologicznej W**, odpowiadającą granicy obszaru objętego planem; w granicach której obowiązują wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa w zakresie prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności związanej z naruszaniem struktury gruntu.

**3. W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków:**

1) wskazuje się zabytki:

- a) Zespół urbanistyczno-architektoniczny oraz warstwy kulturowe miasta Płocka, wpisane do rejestru zabytków pod numerem: 51/182/59 W, których granice oznacza się na rysunku planu,
- b) budynek przy ul. Bielskiej 17, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 186/1273 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R2,
- c) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 2, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 619, oznaczony na rysunku planu symbolem: R14,
- d) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 8, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 73/337/62 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R12,
- e) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 26, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 207/1294 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R11,
- f) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 28, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 205/1292 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R10,
- g) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 30, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 203/1290 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R9,
- h) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 38, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 198/1285 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R8,
- i) budynek łaźni miejskiej przy ul. Henryka Sienkiewicza 36, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 603, oznaczony na rysunku planu symbolem: R6,
- j) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 40, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 194/1281 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R4,
- k) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 64, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1832, oznaczony na rysunku planu symbolem: R1,
- l) budynek dawnego "Hotelu Angielskiego" przy ul. Tumskiej 9, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 153/697/62 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R13B,
- m) budynek przy ul. Tumskiej 9A, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1803, oznaczony na rysunku planu symbolem: R13A,
- n) budynek przy ul. Tumskiej 15, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 177/1264 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: R7,
- o) budynek dawnej maszynowni w zespole fabryki maszyn rolniczych M.S. Sarny ul. Królewieckiej 2, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 412, oznaczony na rysunku planu symbolem: R3,
- p) budynek dawnej odlewni w zespole fabryki maszyn rolniczych M.S. Sarny, przy ul. Królewieckiej 12 i 12a, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 412, oznaczony na rysunku planu symbolem: R5);

2) wskazuje się, że dla zabytków wymienionych w pkt 1, dopuszczalność oraz warunki prowadzenia wszelkich: prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych – określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i budownictwa.

**4. W zakresie obiektów objętych ochroną na podstawie zapisów planu:**

1) obejmuje się ochroną, na warunkach określonych w pkt 4, **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowane w granicach Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka wpisanych do rejestru zabytków:**

- a) budynek oficyny przy ul. Józefa Kwiatka 16, oznaczony na rysunku planu symbolem: E22,
- b) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 20, oznaczony na rysunku planu symbolem: E19,
- c) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 22, oznaczony na rysunku planu symbolem: E18,
- d) budynek oficyny przy ul. Józefa Kwiatka 28, oznaczony na rysunku planu symbolem: E17,
- e) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 32, oznaczony na rysunku planu symbolem: E16,

- f) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 34, oznaczony na rysunku planu symbolem: E12,
  - g) budynki przy ul. Henryka Sienkiewicza 38, oznaczone na rysunku planu symbolem: E11,
  - h) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 45, oznaczony na rysunku planu symbolem: E24,
  - i) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 48, oznaczony na rysunku planu symbolem: E7,
  - j) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 51, oznaczony na rysunku planu symbolem: E23,
  - k) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 52, oznaczony na rysunku planu symbolem: E5,
  - l) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 53, oznaczony na rysunku planu symbolem: E21A,
  - m) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 53A, oznaczony na rysunku planu symbolem: E21B,
  - n) budynki przy ul. Henryka Sienkiewicza 54, oznaczone na rysunku planu symbolem: E1,
  - o) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 55, oznaczony na rysunku planu symbolem: E20,
  - p) budynek przy ul. Tumskiej 7, oznaczony na rysunku planu symbolem: E26,
  - q) budynki oficyn przy ul. Tumskiej 9, oznaczone na rysunku planu symbolem E25;
- 2) obejmuje się ochroną, na warunkach określonych w pkt 4 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów, **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowane poza granicami Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka wpisanych do rejestru zabytków:**
- a) budynek przy ul. Bielskiej 12, oznaczony na rysunku planu symbolem: E4,
  - b) budynek przy ul. Bielskiej 14, oznaczony na rysunku planu symbolem: E3,
  - c) budynki przy ul. Bielskiej 23, oznaczone na rysunku planu symbolem: E2,
  - d) budynek przy ul. Królewieckiej 4, oznaczony na rysunku planu symbolem: E8,
  - e) budynek przy ul. Królewieckiej 6, oznaczony na rysunku planu symbolem: E9,
  - f) budynek przy ul. Królewieckiej 8, oznaczony na rysunku planu symbolem: E10,
  - g) budynek przy ul. Królewieckiej 16, oznaczony na rysunku planu symbolem: E13,
  - h) budynek oficyny przy ul. Henryka Sienkiewicza 48, oznaczony na rysunku planu symbolem: E6,
  - i) budynek oficyny przy ul. Tumskiej 13, oznaczony na rysunku planu symbolem: E15A,
  - j) budynek frontowy przy ul. Tumskiej 13, oznaczony na rysunku planu symbolem: E15B,
  - k) budynek przy ul. Tumskiej 17, oznaczony na rysunku planu symbolem: E14;
- 3) obejmuje się ochroną, na warunkach określonych w pkt 4 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów, **obiekty zabytkowe, niewpisane do gminnej ewidencji zabytków,** oznaczone na rysunku planu:
- a) budynek przy ul. Bielskiej 23a, oznaczony na rysunku planu symbolem: P1,
  - b) budynek frontowy przy ul. Józefa Kwiatka 10, oznaczony na rysunku planu symbolem: P2,
  - c) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 16a, oznaczony na rysunku planu symbolem: P3,
  - d) budynek przy ul. Kwiatka 24, oznaczony na rysunku planu symbolem: P4,
  - e) budynek przy ul. Ostatniej 5, oznaczony na rysunku planu symbolem: P5,
  - f) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 49, oznaczony na rysunku planu symbolem: P6,
  - g) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 50, oznaczony na rysunku planu symbolem: P7,
  - h) komin, oznaczony na rysunku planu symbolem: P8;
- 4) dla obiektów wymienionych w pkt 1-3, o ile nie stanowią inaczej indywidualne ustalenia dla obiektu, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów:
- a) nakazuje się zachowanie formy architektonicznej, kształtu dachu, układu otworów drzwiowych i okiennych, balkonów, wykuszy i wystroju elewacji,
  - b) nakazuje się zachowanie historycznego materiału wykończenia fasady i detali architektonicznych,
  - c) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, usunięcie wtórnych przekształceń wyglądu elewacji lub dachu, w tym w szczególności przywrócenie: historycznego układu otworów

okiennych lub drzwiowych, przywrócenie balkonów, odtworzenie utraconego detalu architektonicznego i wystroju elewacji – zgodnie z cechami historycznymi,

d) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, zachowanie istniejących napisów lub malunków powstałych przed 1989 r.,

e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów oraz z zastrzeżeniem że:

- w przypadku rozbudowy, nowe części obiektu nie mogą zaburzać kompozycji elewacji frontowej, ani przesłaniać znajdującego się na niej detalu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- w przypadku nadbudowy:
  - nakazuje się płaszczyznę ściany nowej części lokalizować jako zrównane z płaszczyzną ścian części istniejącej, lub jako wycofane względem niej,
  - dopuszcza się, dla nowej części, zastosowanie formy, materiałów i kolorystyki różnej od części istniejącej,
  - zakazuje się likwidacji lub przesłaniania elementów wieńczących nadbudowywany istniejący obiekt, w szczególności takich jak: attyki, szczyty, ryzality i inne elementy, wyniesione ponad gzyms obiektu,
- w przypadku przebudowy:
  - elewacji frontowej – dopuszcza się wyłącznie zmianę wymiarów istniejących otworów w poziomie parteru, obejmującą w szczególności lokalizację nowych i likwidację istniejących wejść do budynku, służącą dostosowaniu obiektu do nowych funkcji, z zastrzeżeniem, że wszelkie zmiany nie mogą zaburzać kompozycji elewacji, w tym jej osiowości, symetrii, układu detali i estetyki, oraz muszą być zgodne z cechami historycznymi obiektu,
  - elewacji innych niż frontowe – dopuszcza się zmianę kompozycji elewacji, w tym lokalizację nowych otworów okiennych lub drzwiowych, nowych balkonów, tarasów, loggii lub portfenetrów, na zasadach określonych w planie,
- w zakresie zmian obejmujących kształt dachu – nakazuje się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lub przekształcenie lukarni, z zastrzeżeniem że:
  - nakazuje się odsunięcie frontu lukarni – minimalnie o 0,8 m, w stosunku to lica elewacji budynku; wymogu nie stosuje się jeśli istniejące lukarny zlokalizowane są bliżej,
  - dla formy lukarni, w przypadku braku lukarni na dachu - nakazuje się stosowanie jednolitej formy wszystkich lukarni w obrębie połączenia dachowej obiektu w zakresie: formy dachu, materiałów wykończenia i kolorystyki oraz lokalizacji względem elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że zastosowane rozwiązania muszą być zgodne z cechami historycznymi obiektu,
  - dla form lukarni, w przypadku istniejących lukarni na dachu – nakazuje się dostosowanie nowych lukarni do lukarni istniejących, w zakresie: formy dachu oraz zastosowanej kolorystyki i materiałów wykończenia, przy czym dopuszcza się także przebudowę istniejących o ile zastosowane: forma dachu, materiały wykończenia i kolorystyka wszystkich lukarni w obrębie połączenia dachowej zostaną ujednoczone, a zastosowane rozwiązania będą zgodne z cechami historycznymi obiektu,
  - dla materiału pokrycia dachu lukarni – nakazuje się stosować blachy płaskie w naturalnych kolorach stopów metali, z których są wykonane lub w kolorze szarym lub dopuszcza się zastosowanie materiału i koloru pokrycia reszty dachu,
  - dla materiału wykończenia ścian lukarni – nakazuje się stosować wykończenie tynkiem lub z blach płaskich, w naturalnych kolorach stopów metali, z których są wykonane lub kolorze szarym; dopuszcza się zastosowanie materiału i koloru pokrycia reszty dachu,
- w zakresie zmian obejmujących pokrycie dachu:
  - dopuszcza się zmianę materiału lub koloru pokrycia dachu, z zastrzeżeniem, że nowe rozwiązania muszą być zgodne z cechami historycznymi obiektu,
  - dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych, z zastrzeżeniem, że zakazuje się ich lokalizacji w połaciach dachów stromych, zlokalizowanych na poziomie

drugiej kondygnacji nadziemnej i położonych od strony przestrzeni publicznych,

- w przypadku zmian obejmujących stolarkę – nakazuje się ujednoczenie stolarki w obrębie wszystkich elewacji budynku: w zakresie koloru, materiału wykończenia i podziałów – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu, przy czym:
  - dla drzwi wejściowych – dopuszcza się odrębne rozwiązania w zakresie: koloru, materiału wykończenia i podziałów, dla stolarki wszystkich drzwi wejściowych w budynku,
  - w przypadku lokalizacji lokali usługowych w parterze obiektu – dopuszcza się odrębne rozwiązania w zakresie: koloru, materiału wykończenia i podziałów, dla stolarki wszystkich lokali usługowych w budynku,
  - w przypadku lokalizacji okien połaciowych lub lukarn – dopuszcza się odrębne rozwiązania w zakresie: koloru, materiału wykończenia i podziałów, dla stolarki wszystkich lukarn lub okien połaciowych w budynku,
  - jako budynek należy w tym przypadku rozumieć także odrębne stylistycznie części jednego obiektu budowlanego.

**5. W zakresie dóbr kultury współczesnej,** obejmuje się ochroną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów:

- 1) budynek dawnych Domów Towarowych Centrum przy ul. Tumskiej 11, oznaczony na rysunku planu symbolem: D1;
- 2) budynek dawnego Spółdzielczego Domu Handlowego przy ul. Tumskiej 11a, oznaczony na rysunku planu symbolem: D2.

## **§ 9**

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

1. Dla priorytetowych obszarów przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim: terenów zabudowy śródmiejskiej 1MS-26MS, terenu zabudowy usługowej 1U, terenów publicznie dostępnych samorządowych placów 1PP-3PP, terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych 1KP i 2KP, terenu publicznie dostępnego samorządowego parku 1ZP, terenów dróg publicznych: ulic lokalnych 1KDL i 4KDL, fragmentu terenu ulicy lokalnej 2KDL, terenu ulicy dojazdowej 1KDD i 3KDD oraz dla lokalnych przestrzeni publicznych terenów dróg publicznych: terenu ulicy lokalnej 3KDL, fragmentu terenu ulicy lokalnej 2KDL oraz terenu ulicy dojazdowej 2KDD, obowiązują zasady zagospodarowania w/w terenów i terenów przyległych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznych: terenów dróg publicznych: terenów ulic lokalnych 1KDL-4KDL, terenów ulic dojazdowych 1KDD-3KDD, terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych 1KP i 2KP, terenów publicznie dostępnych samorządowych placów 1PP-3PP, terenu publicznie dostępnego samorządowego parku 1ZP do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprzez:
  - 1) w rejonie przejść dla pieszych:
    - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - b) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
    - c) wprowadzenie ścieżki dotykowej w postaci pasa prowadzącego z podłużnymi wypukłościami, umieszczonymi powyżej poziomu posadzki, powiązanego z polami uwagi z punktowymi wypukłościami ułożonymi w miejscach zakrętów, skrzyżowań i punktów docelowych; szerokość pola uwagi na chodnikach przed przejściem dla pieszych nie może być mniejsza niż 0,6 m;
  - 2) w rejonie przystanków komunikacji miejskiej wprowadzenie pól uwagi z punktowymi wypukłościami o szerokości nie mniejszej niż 0,4 m;
  - 3) lokalizowanie elementów wyposażenia ulicy w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
  - 4) lokalizowanie obok ławek miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku.

## **§ 10**

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

1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:
  - 1) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
  - 2) ustala się ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa; ograniczenia wysokości obejmują również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych.
2. Pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **§ 11**

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

1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.
2. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru i zapewnienia powiązań lokalnych wyznacza się:
  - 1) tereny ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 2) tereny ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - 3) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**;
  - 4) tereny publicznie dostępnych samorządowych placów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PP**.
3. Ustala się parametry ulic oraz publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
4. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu:
  - 1) dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 1 oraz maksimum 2 na lokal mieszkalny;
  - 2) dla lokali mieszkalnych w budynkach innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 0,01 oraz maksimum 1 na lokal mieszkalny; przy czym:
    - a) dla nowych budynków na terenach 1MS, 6MS i 23MS minimum 0,5 oraz maksimum 1 na lokal mieszkalny,
    - b) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi, z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi, budynków w społecznym budownictwie czynszowym: minimum 0,01 oraz maksimum 0,5 na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych oraz na terenie 2MS domów opieki społecznej i szpitali: minimum 0,01 oraz maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) dla hosteli, usług hotelarskich innych, pensjonatów, domów wypoczynkowych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: minimum 0,01 oraz maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>, a poniżej 2 000 m<sup>2</sup>: minimum 0,01 oraz maksimum 7 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych: minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> oraz maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych: minimum 0,01 oraz maksimum 3 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 8) dla obiektów kultu religijnego i pokrewnych: minimum 0,01 oraz maksimum 3 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 9) dla pozostałych obiektów usługowych: minimum 0,01 oraz maksimum 7 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Liczbę miejsc postojowych dla samochodów należy wyliczyć jako sumę miejsc postojowych wymaganych dla funkcji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiadającym

rodzajom obiektów wyszczególnionym w ust. 4.

6. Miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się realizować na parkingach terenowych, parkingach lub garażach podziemnych lub nadziemnych; zakazuje się w zabudowie frontowej budowy parterowych garaży oraz lokalizacji pomieszczeń garażowych w parterach zabudowy frontowej dostępnych od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem §6 ust. 6 pkt 1.
7. Przy określaniu liczby miejsc parkingowych:
  - 1) dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych nakazuje się dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną;
  - 2) przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego:
    - a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego - nakazuje się dokonanie bilansu miejsc postojowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,
    - b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego - nakazuje się zapewnić minimum 0,01 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej objętej tą zmianą.
8. Nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych 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 z zakresu dróg publicznych.
9. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) dla lokali mieszkalnych innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne: 0,5 na 1 lokal mieszkalny, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 0,25 na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych oraz na terenie 2MS domów opieki społecznej i szpitali: 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla hosteli, usług hotelarskich innych, pensjonatów, domów wypoczynkowych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>, a poniżej 2 000 m<sup>2</sup>: 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 2,5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla żłobków, przedszkoli: 3 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 1,5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla szkół podstawowych: 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 2,5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych: 7 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 3,5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) dla obiektów kultu religijnego i pokrewnych: 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 2,5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 9) dla pozostałych obiektów usługowych: 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów wskazanych w §8 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1-2, pkt 3 lit. a-g, ust. 5 oraz na terenach 3MS, 5MS, 7MS-9MS, 11MS, 13MS-15MS, 18MS-19MS, 21MS, 22MS, 24MS-26MS minimum 2,5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
10. Stanowiska postojowe dla rowerów urządzone w altanie, wiacie lub parkingu terenowym należy wyposażyć w stojak rowerowy umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła, zapewniający minimum 2 miejsca postojowe dla rowerów.
11. Miejsca postojowe dla rowerów nakazuje się realizować w sposób:
- 1) w przypadku lokali mieszkalnych: co najmniej 50% miejsc postojowych jako miejsca w budynku lub zadaszone i co najmniej 50% na poziomie terenu;
  - 2) w przypadku żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych i uczelni wyższych: co najmniej 50% miejsc postojowych jako miejsca w budynku lub zadaszone i co najmniej 50% na poziomie terenu;
  - 3) w przypadku obiektów usługowych innych niż wymienionych w pkt 2: co najmniej 50% na poziomie terenu.
12. Przy obliczaniu liczby miejsc postojowych należy stosować zaokrąglenie w dół.

## **§ 12**

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

1. W zakresie **sieci uzbrojenia terenu**:
  - 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz remont uzbrojenia terenu;
  - 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącego uzbrojenia terenu;
  - 3) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
  - 4) nakazuje się lokalizację podstawowych urządzeń liniowych sieci uzbrojenia terenu na terenach dróg publicznych oraz terenach publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) dopuszcza się lokalizację podstawowych urządzeń liniowych sieci uzbrojenia terenu na działkach budowlanych w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a liniami zabudowy oraz w pozostałej części działek budowlanych pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych;
  - 6) wymogu pkt 4 i 5 nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;
  - 7) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 4 i 5.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - 1) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
  - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 60 mm; parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
  - 5) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych**:
  - 1) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
  - 2) nakazuje się dostosowanie istniejących kanałów ogólnospławnych dla potrzeb kanalizacji sanitarnej;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej lub do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 4) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte

lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;

- 5) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
  - 6) dopuszcza się realizację nowych włączy wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji rozdzielczej, przy czym na działce budowlanej nakazuje się realizację kanalizacji w systemie rozdzielczym;
  - 7) ustala się ograniczenie ilości wód odprowadzanych do kanalizacji poprzez:
    - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
    - 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;
  - 8) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 9) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
  - 10) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci:
    - a) kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej: 160 mm,
    - b) kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej: 50 mm,
    - c) kanalizacji deszczowej: 250 mm.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
  - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci: 32 mm; parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło i chłód**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym urządzeń kogeneracyjnych, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów ust. 8;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
  - 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych, zakaz nie dotyczy czerpni oraz wyrzutni powietrza oraz urządzeń umieszczanych na połaciach dachów o nachyleniu nieprzekraczającym 15°, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 9 pkt 1.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów ust. 8;
  - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie w systemie kablowym (doziemnym);
  - 3) ustala się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w postaci: linii kablowych oraz oświetlenia ulic;
  - 4) w zakresie stacji transformatorowych dopuszcza się:
    - a) remont i przebudowę istniejących stacji transformatorowych,
    - b) lokalizację nowych stacji transformatorowych jako: podziemnych, nadziemnych, w pomieszczeniach w budynkach mieszkalnych lub usługowych, przy czym zakazuje się w zabudowie frontowej lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych oraz w pomieszczeniach w zabudowie frontowej dostępnych od strony przestrzeni publicznych.
7. W zakresie **telekomunikacji**:
- 1) ustala się zasilanie odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
  - 2) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym

anten i stacji bazowych z zachowaniem zakazów i ograniczeń zwartych w §6 ust. 9 i §6 ust. 9 pkt 5.

8. W zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

- 1) możliwość lokalizacji i wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem pkt 2-5;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub biopłynów oraz wolnostojących instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego innych niż wolnostojące, z zachowaniem warunków §6 ust. 9 pkt 2-3; mocy tych urządzeń nie ogranicza się;
- 5) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne źródła energii inne niż wymienione w pkt 2 i 4 o mocy nieprzekraczającej 500kW.

### § 13

**Granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** ustala się granice obszaru objętego planem.

### § 14

**W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

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

### § 15

**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.

## ROZDZIAŁ 3

### Ustalenia szczegółowe

### § 16

2. Dla **terenów zabudowy śródmiejskiej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MS-26MS** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) zabudowa zamieszkania zbiorowego, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5 lit. b);
- 3) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) realizacja lokali usługowych, w tym w wyznaczonych na rysunku pierzejach usługowych, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 6;
- 5) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stacji paliw, myjni samochodowych, zakładów lakierniczych, warsztatów samochodowych,

b) na terenach innych niż 2MS: szpitali i domów opieki społecznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych: 2, przy czym zakazuje się realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych budynków: 2;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4, przy czym na terenie 10MS w strefie ograniczonej wysokości 1;
- 4) minimalna wysokość do spodu stropu nad parterem w nowych budynkach w zabudowie frontowej mierzona od najniższego poziomu terenu przy budynku lub jego części: 3,3 m;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 17,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) na terenie 10MS w strefie ograniczonej wysokości maksymalna wysokość budynków, wiat i altan: 3,5 m;
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) na terenie 17MS: 4,4,
  - b) na terenach 1MS, 6MS, 7MS, 10MS i 12MS: 5,0,
  - c) na terenach 2MS, 4MS, 15MS, 16MS, 20MS i 23MS-26MS: 5,2,
  - d) na terenach 3MS i 19MS: 5,4,
  - e) na pozostałych terenach: 6,0;
- 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) na terenie 17MS: 2,4,
  - b) na terenach 1MS, 6MS, 7MS, 10MS i 12MS: 3,0,
  - c) na terenach 2MS, 4MS, 15MS, 16MS, 20MS i 23MS-26MS: 3,2,
  - d) na terenach 3MS i 19MS: 3,4,
  - e) na pozostałych terenach: 4,0;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 17MS: 60%,
  - b) na terenach 1MS, 6MS, 7MS, 10MS i 12MS: 75%,
  - c) na terenach 2MS, 4MS, 15MS, 16MS, 20MS i 23MS-26MS: 80%,
  - d) na terenach 3MS i 19MS: 85%,
  - e) na pozostałych terenach: 100%;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 1MS: 15%, przy czym 5% powierzchni działki budowlanej nakazuje się zagospodarować w formie skupisk zieleni wysokiej i średniowysokiej na gruncie rodzimym o minimalnej powierzchni 20,0m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości 2,5 m,
  - b) na terenach 2MS, 4MS, 6MS, 10MS, 12MS, 17MS, 20MS i 23MS: 10%,
  - c) na terenach 3MS, 7MS, 19MS, 24MS i 25MS: 5%,
  - d) na pozostałych terenach: 0%;
- 12) dachy:
  - a) na terenach 1MS, 3MS-10MS, 12MS-13MS, 15MS, 17MS-24MS i 26MS:
    - dla zabudowy frontowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem tiret od drugie do czwarte,
    - dla zabudowy frontowej dopuszcza się dachy płaskie na budynkach powyżej 3 kondygnacji nadziemnej,
    - dla zabudowy frontowej na terenie 6MS dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
    - na terenie 10MS w strefie ograniczonej wysokości: dach płaski, w tym dach zielony,
    - dla zabudowy innej niż frontowa: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45°,
  - b) na terenie 11MS: dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,

- c) na terenach 2MS i 25MS: dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie, w tym dachy zielone,
  - d) na pozostałych terenach: dachy płaskie, w tym dachy zielone, 14MS, 16MS
  - e) w przypadku realizacji lukarn nakazuje się zastosowanie daszku pulpitowego lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°; na terenach 2MS, 6MS, 11MS i 25MS dopuszcza się zastosowanie daszku trójspadowego w przypadku realizacji budynku z dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;
- 13) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu: 14,0 m; przy czym na terenie 10MS w strefie ograniczonej wysokości 3,5 m;
  - 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 15;
  - 15) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
  - 16) w zakresie formy zabudowy:
    - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
    - b) nakazuje się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką budowlaną, na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) dopuszcza się odstąpienie od lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja budynku nie spełniałaby wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa dotyczących zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku na działce sąsiedniej;
  - 17) w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych dla istniejących i nowych budynków ustalenia zgodnie z §6 ust. 11 i 12.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - f) na terenie 8MS, 18MS, 19MS i 21MS: 50,0 m<sup>2</sup>,
    - g) na terenach 2MS, 14MS, 16MS i 25MS: 700,0 m<sup>2</sup>,
    - h) na pozostałych terenach: 200,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenie 8MS, 19MS i 21MS: 5,0 m,
    - b) na terenie 11MS i 18MS: 10,0 m,
    - c) na pozostałych terenach: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°.
5. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie:
- 1) dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 4 pkt 1;
  - 2) pierzei usługowych; ustalenia zgodnie z §6 ust. 6;
  - 3) miejsca lokalizacji istniejących prześwitów bramowych z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego; ustalenia zgodnie z §6 ust. 7 pkt 1;
  - 4) miejsca lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego; ustalenia zgodnie z §6 ust. 7 pkt 2.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie:
- 1) **krajobrazu kulturowego miasta**, w zakresie:
    - a) **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 1,
    - b) **strefy ochrony konserwatorskiej B** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2,
    - c) **strefy ochrony archeologicznej W** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 3;

- 2) **obiektów wpisanych do rejestru zabytków**, o których mowa w §8 ust. 3 pkt 1 – zgodnie z ustaleniami §8 ust. 3 pkt 2;
- 3) **obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych w granicach Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka wpisanych do rejestru zabytków**, o których mowa w §8 ust. 4 pkt 1 – zgodnie z ustaleniami §8 ust. 4 pkt 4;
- 4) **obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych poza granicami Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka wpisanych do rejestru zabytków**, o których mowa w §8 ust. 4 pkt 2 – zgodnie z §8 ust. 4 pkt 4 oraz poniższymi ustaleniami:
- a) dla budynku przy ul. **Bielskiej 14**, oznaczonego na rysunku planu symbolem E3 – dla elewacji frontowych i dachu:
- nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącego detalu elewacji, w szczególności: gzymsów, pilastrów, opasek okiennych, płycin nadokiennych oraz tablicy pamiątkowej,
  - nakazuje się dostosowanie szerokości istniejącego otworu wejściowego z witryną w elewacji frontowej od strony ul. Bielskiej, położonego najbliższej południowej granicy działki – do szerokości pozostałych otworów okiennych w elewacji,
  - dopuszcza się przekształcenie pozostałych, istniejących otworów, w zakresie lokalizacji nowych okien lub drzwi, z zastrzeżeniem, że należy zachować ich istniejącą szerokość, a ich detal powinien być zgodny z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się odtworzenie detalu dwóch przekształconych otworów wejściowych w elewacji od strony ul. Bielskiej: wejścia z witryną położonego najbliższej południowej granicy działki, oraz wejścia położonego najbliższej narożnika budynku, przy czym dopuszcza się także rozwiązania zgodne z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się zachować istniejący układ połączeń dachowych w postaci dachu 2-spadowego, symetrycznego, z naczółkiem od strony ul. Królewieckiej,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połączenia dachowej od strony elewacji frontowych i podwórza o więcej niż 0,2 m,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,
- b) dla budynku przy ul. **Bielskiej 12**, oznaczonego na rysunku planu symbolem E4 – dla elewacji frontowej i dachu:
- nakazuje się zachowanie istniejącego detalu elewacji, w szczególności: boniowania, gzymsów, opasek okiennych oraz balkonów wraz z ich ażurowymi balustradami i wspornikami,
  - zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych elewacji frontowej,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połączenia dachowej od strony elewacji frontowej i podwórza o więcej niż 0,2 m,
  - nakazuje się zachować istniejący układ połączeń dachowych w postaci dachu 2-spadowego,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,
- c) dla budynków przy ul. **Bielskiej 23**, oznaczonych na rysunku planu symbolem: E2 – dla elewacji frontowych obu budynków:
- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu w elewacjach obu budynków, w szczególności: boniowania, pilastrów z dekoracyjną listwą, płycin z rozetą, gzymsów, attyk z detalem w formie krenelażu oraz pseudowieżyczek - w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się zachowanie istniejącej szerokości otworów w elewacjach frontowych, przy czym dopuszcza się wyrównanie szerokości otworu drzwiowego w budynku południowym do szerokości sąsiedniego otworu okiennego – z zachowaniem symetrii fasady,
- d) dla budynku przy ul. **Królewieckiej 4**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: E8 – dla elewacji frontowej i dachu:

- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu elewacji, w szczególności: pilastrów z płycinami, opasek okiennych, profilowanych gzymsów, płyciny podokiennych – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - zakazuje się zmian układu i wymiarów otworów okiennych drugiej i trzeciej kondygnacji budynku,
  - nakazuje się odtworzenie balkonów w poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - dopuszcza się zmianę wymiarów otworów okiennych w parterze, przy czym:
    - liczba, położenie i szerokość otworów położonych w parterze musi odpowiadać liczbie, szerokości i położeniu otworów okiennych drugiej kondygnacji, przy czym dopuszcza się zmniejszenie liczby otworów o połowę, jeśli szerokość każdego nich odpowiadać będzie łącznej szerokości dwóch sąsiednich otworów drugiej kondygnacji i fragmentu ściany pomiędzy nimi, a symetria elewacji zostanie zachowana,
    - nakazuje się zrównanie wysokości poziomu nadproży wszystkich otworów do poziomu nadproża istniejącej bramy,
  - nakazuje się odtworzenie detalu w poziomie parteru – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się zachować istniejący układ połączeń dachowych w postaci dachu 2-spadowego,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połączenia dachowej od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,
- e) dla budynku przy ul. **Królewieckiej 6**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: E9 – dla elewacji frontowej, elewacji północno-zachodniej od podwórza i dachu:
- zakazuje się rozbudowy budynku od strony elewacji północno-zachodniej od podwórza,
  - zakazuje się dobudowy nowych obiektów do elewacji północno-zachodniej od podwórza,
  - nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu elewacji, w szczególności: boniowania, pilastrów, profilowanych gzymsów, opasek okiennych oraz balkonu wraz z jego ażurową balustradą – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - zakazuje się zmian układu i wymiarów otworów okiennych drugiej kondygnacji budynku,
  - zakazuje się zmiany szerokości oraz wysokości nadproża otworów w parterze,
  - nakazuje się odtworzenie detalu w poziomie parteru: w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się odtworzenie kolorystyki elewacji zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się zachować istniejący układ połączeń dachowych w postaci dachu 1-spadowego, z dodatkowym spadkiem w kierunku ul. Królewieckiej,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połączenia dachowej od strony elewacji frontowej i elewacji od strony podwórza o więcej niż 0,2 m,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 1,0 m,
- f) dla budynku przy ul. **Królewieckiej 8**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: E10: – dla elewacji frontowej i dachu:
- nakazuje się zachowanie półkolistej klatki schodowej w elewacji wschodniej,
  - nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu elewacji, w szczególności: boniowania, pilastrów, płycin, profilowanych gzymsów, opasek okiennych oraz balkonu wraz z jego ażurową balustradą – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - zakazuje się zmian układu i wymiarów otworów okiennych drugiej kondygnacji budynku,
  - dopuszcza się zmianę wymiarów otworów w poziomie parteru z zastrzeżeniem że:

- nakazuje się położenie i szerokość otworów dopasować do położenia i szerokości otworów w drugiej kondygnacji,
  - nakazuje się wyrównać wysokość wszystkich nadproży w poziomie parteru,
  - nakazuje się odtworzenie detalu w poziomie parteru: w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się odtworzenie kolorystyki elewacji zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się zachować istniejący układ połączeń dachowych w postaci dachu 2-spadowego,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połączenia dachowego od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,
- g) dla budynku przy ul. **Królewieckiej 16**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: E13 – dla elewacji frontowej i dachu:
- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu elewacji, w szczególności: boniowanych lizen, profilowanych gzymsów, opasek okiennych, naczółków, pilastrów, ryzalitu i pseudoryzalitów z ich naczółkami oraz balkonów wraz z ich ażurowymi balustradami – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się w parterze budynku lokalizację nowych wejść i okien w miejscu istniejących otworów, przy zachowaniu ich istniejącej szerokości,
  - nakazuje się odtworzenie detalu w poziomie parteru: w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się zachować istniejący układ połączeń dachowych w postaci dachu 2-spadowego,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połączenia dachowego od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,
- h) dla budynku oficyny przy ul. **Sienkiewicza 48**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: E6 – dla elewacji wschodniej części trzykondygnacyjnej:
- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu elewacji, w szczególności profilowanych gzymsów – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - zakazuje się docieplania wschodniej elewacji od zewnątrz,
  - dopuszcza się zmianę układu otworów okiennych w elewacji, z zastrzeżeniem, że otwory okienne powinny być ujednolicone w zakresie wymiarów i poziomów w obrębie danej kondygnacji,
  - nakazuje się zachować istniejący układ połączeń dachowych w postaci dachu 1-spadowego,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połączenia dachowego od strony elewacji wschodniej o więcej niż 0,2 m,
  - zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 1,0 m,
- i) dla budynku oficyny przy ul. **Tumskiej 13**, oznaczonego na rysunku planu symbolem E15A – ustala się:
- dla elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej – nakazuje się zachowanie istniejącego detalu elewacji, w szczególności boniowania, pilastrów, profilowanych gzymsów, opasek okiennych, płycin podokiennych oraz balkonu wraz z jego ażurową balustradą,
  - dla elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej – zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem że dopuszcza się w parterze budynku lokalizację nowych wejść i okien w miejscu istniejących otworów, przy zachowaniu i ich istniejącej szerokości,
  - nakaz zachowania istniejącego materiału wykończenia fasady i detali architektonicznych dotyczy wyłącznie elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej,
  - dla elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej – zakazuje się zmiany wysokości

położenia dolnej krawędzi połaci dachowej od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,

- dla elewacji frontowych od strony terenu 1PP – dopuszcza się zmianę układu otworów okiennych i drzwiowych oraz detalu, przy czym nową kompozycję elewacji nakazuje się kształtować w formie zgodniej z cechami historycznymi obiektu,
- dla elewacji frontowych od strony terenu 1PP – dopuszcza się wyrównanie wysokości gzymsów wieńczących, oraz wysokości położenia dolnych krawędzi połaci dachowych do wysokości wyższego z nich,
- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę, w granicach wyznaczonych przez linie zabudowy, maksymalnie do wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że ostatnią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza,
- nakazuje się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych w formie dachu 1-spadowego, z dodatkowym spadkiem w stronę ul. Tumskiej, przy czym dopuszcza się zrównanie dachu część niższej oficyny do wyższej,
- dopuszcza się zmianę wysokości poziomu kalenicy, przy czym kalenica nie może być położona wyżej niż 12,0 m, w stosunku do poziomu terenu,

j) dla budynku frontowego przy ul. **Tumskiej 13**, oznaczonego na rysunku planu symbolem E15B - ustala się:

- dla elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej – nakazuje się zachowanie istniejącego detalu elewacji, w szczególności boniowania, pilastrów, profilowanych gzymsów, opasek okiennych, ryzalitów z attykami oraz balkonu wraz z jego ażurową balustradą,
- dla elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej – zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się w parterze budynku lokalizację nowych wejść i okien w miejscu istniejących otworów, przy zachowaniu i ich istniejącej szerokości,
- nakaz zachowania historycznego materiału wykończenia fasady i detali architektonicznych dotyczy wyłącznie elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej,
- dla elewacji frontowej od strony ul. Tumskiej – zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połaci dachowej o więcej niż 0,2 m,
- dla elewacji frontowych od strony terenów 1PP – dopuszcza się zmianę układu otworów okiennych i drzwiowych oraz detalu, w formie zgodniej z cechami historycznymi obiektu,
- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę, w granicach wyznaczonych przez linie zabudowy, maksymalnie do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych – w formie dachu jednospadowego, ze spadkiem w kierunku terenu 1PP,
- dopuszcza się zmianę układu połaci dachowych na:
  - - dach płaski, przy czym krawędź dachu od strony ul. Tumskiej nie może być położona wyżej niż istniejący gzyms wieńczący,
  - - dwuspadowy symetryczny, przy czym kalenica dachu dwuspadowego nie może być położona wyżej niż 11,0 m, w stosunku do poziomu terenu,

k) dla budynku przy ul. **Tumskiej 17**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: E14 – dla elewacji frontowych i dachu:

- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu elewacji, w szczególności: lizen, profilowanych i prostych gzymsów, balkonu wraz z ażurową balustradą i wspornikami – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- zakazuje się zmiany układu oraz wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem, że:
  - dopuszcza się w parterze budynku lokalizację nowych wejść i okien w miejscu istniejących otworów, przy zachowaniu i ich lokalizacji i szerokości zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
  - nakazuje się odtworzenie środkowego otworu w parterze elewacji od strony ul. Królewieckiej – w osi otworu położonego w drugiej kondygnacji, przy czym jego szerokość i poziom położenia nadproża – powinny być takie same jak pozostałych

otworów w parterze tej elewacji, a kompozycja elewacji zgodna z cechami historycznymi obiektu,

- nakazuje się odtworzenie detalu w poziomie parteru: w formie zgodniej z cechami historycznymi obiektu,
- nakazuje się zachować istniejący układ połaci dachowych w formie dachu 2-spadowego, symetrycznego, z naczółkiem od strony ul. Tumskiej,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połaci dachowej od strony elewacji frontowych i podwórza o więcej niż 0,2 m,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy – o więcej niż 0,5 m,

5) **obiektów zabytkowych, niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków**, o których mowa w §8 ust. 4 pkt 3 – zgodnie z ustaleniami §8 ust. 4 pkt 4, oraz poniższymi ustaleniami:

a) dla budynku przy ul. **Bielskiej 23a**, oznaczonego symbolem P1:

- nakazuje się odtworzenie wyglądu elewacji frontowej, w szczególności poprzez usunięcie wtórnej, zewnętrznej warstwy izolacji termicznej i gzymsów oraz przywrócenie detalu – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych – w poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji,
- dopuszcza się zmianę szerokości otworów w poziomie parteru, przy czym:
  - szerokość, liczba i lokalizacja otworów - powinna odpowiadać szerokości, liczbie i lokalizacji otworów w poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji, a układ otworów powinien być zgodny z cechami historycznymi obiektu,
  - należy zachować wysokość nadproży na istniejącym poziomie,
- nakazuje się odtworzenie materiału wykończenia fasady i detali architektonicznego – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- dopuszcza się zrównanie wysokości poziomu gzymsów wieńczących do poziomu wyższego z nich,
- dopuszcza się zmianę istniejącego układu połaci dachowych na dach dwuspadowy, symetryczny, przy czym kalenica nie może być położona wyżej niż 14,5 m, w stosunku do poziomu terenu, a wysokości dolnej krawędzi połaci dachowej od strony elewacji frontowych – wyżej niż 0,2 m, w stosunku do istniejącej wysokości najwyższego z gzymsów,

b) dla budynku frontowego przy ul. **Józefa Kwiatka 10**, oznaczonego symbolem P2, dla elewacji frontowej i dachu:

- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu elewacji, w szczególności: boniowania i profilowanych gzymsów – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych elewacji frontowej,
- nakazuje się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych w postaci dachu 2-spadowego,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połaci dachowej od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,
- zakazuje się lokalizacji okien połaciowych, od strony ul. Józefa Kwiatka,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,

c) dla budynku przy ul. **Józefa Kwiatka 16a**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: P3 – dla elewacji i dachu:

- nakazuje się zachowanie istniejącego detalu elewacji, w szczególności: gzymsów i opasek okiennych,
- nakazuje się zachowanie istniejących materiałów wykończenia fasady i detali architektonicznych: tynku i cegły,
- zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych w poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej,
- dopuszcza się lokalizację wejść i witryn w miejscu istniejących otworów okiennych w poziomie parteru, z zastrzeżeniem, że należy zachować obecną szerokość

istniejącego otworu i poziom jego nadproża,

- nakazuje się zachowane istniejącego układu połaci dachowych – w postaci dachu 1-spadowego,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,

d) dla budynku przy ul. **Józefa Kwiatka 24**, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

P4 – dla elewacji frontowej i dachu:

- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu, w szczególności: cokołu, profilowanych gzymsów, opasek okiennych, płycin podokiennych, oraz balkonu wraz z jego ażurową balustradą i konstrukcją – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- zakazuje się likwidacji zewnętrznego wejścia do piwnicy,
- zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się w parterze budynku lokalizację nowych wejść i okien w miejscu istniejących otworów, przy zachowaniu i ich istniejącej szerokości i wysokości nadproży,
- nakazuje się zachować istniejący układ dachu w postaci dachu 2-spadowego łamanego,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połaci dachowej od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 1,0 m,

e) dla budynku przy ul. **Ostatniej 5**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: P5 – dla elewacji frontowej i dachu:

- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu, w szczególności: cokołu, profilowanych gzymsów oraz balkonu wraz z jego ażurową balustradą i wspornikami – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych w poziomie drugiej kondygnacji nadziemnej,
- dopuszcza się lokalizację wejść i witryn w miejscu istniejących otworów okiennych w poziomie parteru, z zastrzeżeniem, że należy zachować obecną szerokość istniejącego otworu i poziom jego nadproża,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połaci dachowej od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,
- nakazuje się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych w formie dachu 2-spadowego,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,

f) dla budynku przy ul. **Henryka Sienkiewicza 49**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: P6 – dla elewacji frontowej:

- nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu, w szczególności: cokołu, lizen, profilowanych i prostych gzymsów, attyki oraz balkonów wraz z ich ażurowymi balustradami i wspornikami – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- nakazuje się usunięcie wtórych elementów, w szczególności: lizen w poziomie parteru oraz ceramicznej okładziny cokołu,
- zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych w poziomie drugiej kondygnacji nadziemnej,
- dopuszcza się lokalizację wejść i witryn w miejscu istniejących otworów okiennych w poziomie parteru, z zastrzeżeniem, że należy zachować obecną szerokość istniejącego otworu i poziom jego nadproża,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia dolnej krawędzi połaci dachowej od strony elewacji frontowej o więcej niż 0,2 m,
- nakazuje się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych w formie dachu 2-spadowego,
- zakazuje się zmiany wysokości położenia kalenicy o więcej niż 0,5 m,

g) dla budynku przy ul. **Henryka Sienkiewicza 50**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: P7:

- dla elewacji frontowej – nakazuje się zachowanie istniejącego i odtworzenie utraconego detalu, w szczególności: cokołu, lizen, profilowanych gzymsów, attyki oraz balkonów wraz z ich ażurowymi balustradami – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- dla elewacji frontowej – zakazuje się zmiany układu i wymiarów otworów okiennych,
- nakaz zachowania istniejącego materiału wykończenia fasady i detali architektonicznych; wymóg dotyczy wyłącznie elewacji frontowej,
- dla elewacji frontowej – zakazuje się zmiany wysokości gzymsu wieńczącego i attyki,
- dla części 3-kondygnacyjnej – dopuszcza się nadbudowę, o kolejną czwartą kondygnację lub antresolę, wyłącznie w formie poddasza,
- dla części 4-kondygnacyjnej – dopuszcza się podwyższenie kalenicy – maksymalnie o 0,5 m,
- dla części 3-kondygnacyjnej – dopuszcza się podwyższenie wysokości kalenicy maksymalnie o 3,5 m, przy czym nie może być położona wyżej niż kalenica części 4-kondygnacyjnej,
- nakazuje się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych – w formie dachu 1-spadowego, przy czym w przypadku podwyższenia kalenicy powyżej poziomu attyki – nakazuje się wprowadzenie dodatkowej połączenia o spadku w kierunku elewacji frontowej, której dolna krawędź nie może być położona wyżej niż 0,2m powyżej górnej krawędzi attyki;

6) **dóbr kultury współczesnej** o których mowa w §8 ust. 5 – ustala się ochronę:

a) budynku **dawnych Domów Towarowych Centrum** przy ul. Tumskiej 11, oznaczonego na rysunku planu symbolem D1, dla którego:

- nakaz zachowania istniejącego materiału wykończenia fasady i detali architektonicznych – w postaci tynku; wymóg dotyczy wyłącznie elewacji frontowych od strony terenów 4KDL i 1KP,
- dla elewacji frontowych od strony terenów 4KDL i 1KP – nakazuje się stosowanie koloru piaskowego, w różnych odcieniach, dla powierzchni ścian elewacji, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego dla elementów i detali architektonicznych budynku,
- dla elewacji frontowych od strony terenów 4KDL i 1KP – nakazuje się zachowanie podcienia z arkadą, rozmieszczenia i wymiarów otworów w elewacji oraz detali elewacji, w szczególności: zworników, gzymsów kordonowych oraz żłobienia elewacji oraz niewielkiego daszku krytego dachówką ceramiczną powyżej gzymsu wieńczącego, przy czym:
  - dopuszcza się lokalizację wejść i witryn w miejscu istniejących otworów okiennych i drzwiowych w poziomie parteru, z zastrzeżeniem, że należy zachować obecną szerokość istniejącego otworu i poziom jego nadproża,
  - dopuszcza się odtworzenie wystroju elewacji – w formie zgodnej z cechami historycznymi obiektu,
- dla elewacji frontowych od strony 4KDL i 1KP – nakazuje się zachowanie wysokości gzymsu wieńczącego,
- nakazuje się zachowanie daszku krytego dachówką ceramiczną powyżej gzymsu wieńczącego,
- zakazuje się nadbudowy budynku,
- nakazuje się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych – w formie dachu płaskiego, przy czym dopuszcza się realizację części lub całości dachu w formie dachu zielonego lub tarasu,

b) budynku **dawnego Spółdzielczego Domu Handlowego** przy ul. Tumskiej 11a, oznaczonego na rysunku planu symbolem D2, dla którego:

- nakaz zachowania istniejącego materiału wykończenia fasady i detali architektonicznych – tynku, przy czym wymóg dotyczy wyłącznie elewacji frontowej od strony terenu 1KP,
- dla elewacji frontowej od strony terenu 1KP:

- nakazuje się stosowanie wyłącznie bieli lub jasnych odcieni szarości,
- nakazuje się zachowanie podcienia oraz kompozycji elewacji, w tym: rozmieszczenia i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz wycofania okien drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej względem żebrowania elewacji, przy czym dopuszcza się zmianę lokalizacji i liczby wejść w obrębie witryny w poziomie parteru,
- nakazuje się zachowanie wysokości gzymsu wieńczącego i poziomu górnej krawędzi połaci dachowej,
- nakazuje się zachowanie istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej ujednoczenie w zakresie koloru i materiału wykończenia w obrębie wszystkich elewacji budynku; nakazuje się stosownie koloru grafitowego,
- dopuszcza się rozbudowę budynku od strony terenu 1PP,
- zakazuje się nadbudowy budynku,
- nakazuje się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych – w formie dachu płaskiego, przy czym dopuszcza się realizację części lub całości dachu w formie dachu zielonego lub tarasu.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

8. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie określonej w §11 ust. 4-12.

9. Obsługa komunikacyjna:

- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz z terenów publicznie dostępnych samorządowych placów.

10. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

## § 17

1. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej, gdzie przez zabudowę użyteczności publicznej rozumie się budynek użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa lub zespół takich budynków.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m;
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,2;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-40°; w przypadku realizacji lukarn nakazuje się zastosowanie: daszku pulpitowego lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 40°;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu: 5,0 m;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 11) w zakresie formy zabudowy:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) nakazuje się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej

z działką budowlaną, na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się odstąpienie od lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja budynku nie spełniałaby wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa dotyczących zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku na działce sąsiedniej;

12) w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych dla istniejących i nowych budynków ustalenia zgodnie z §6 ust. 11 i 12.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 4 pkt 1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie:

- 1) **krajobrazu kulturowego miasta**, w zakresie:
  - a) strefy ochrony konserwatorskiej B – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2,
  - b) strefy ochrony archeologicznej W – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 3;
- 2) **obiektu wpisanego do rejestru zabytków**, o których mowa w §8 ust. 3 pkt 1 lit. i – zgodnie z ustaleniami §8 ust. 3 pkt 2.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie określonej w §11 ust. 4-12.

8. Obsługa komunikacyjna: z terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz z terenów publicznie dostępnych samorządowych placów.

9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

## **§ 18**

1. Dla **terenu publicznie dostępnego samorządowego parku**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy park.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków w sposób dotychczasowy lub ich adaptację na funkcje usługowe; przy czym zakazuje się adaptacji na stację paliw, myjnię samochodową, zakład lakierniczy, warsztat samochodowy, szpital lub dom opieki społecznej;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m;
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,9;

- 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6;
  - 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
  - 12) dachy budynków o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; w przypadku realizacji lukarn nakazuje się zastosowanie: daszku pulpitowego lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;
  - 13) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu: 7,5 m;
  - 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 15;
  - 15) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
  - 16) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
  - 17) w zakresie formy zabudowy: dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 18) w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych dla istniejących i nowych budynków ustalenia zgodnie z §6 ust. 11 i 12.
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 400,0 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°.
  4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 4 pkt 1.
  5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie krajobrazu kulturowego miasta:
    - 1) **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 1,
    - 2) **strefy ochrony archeologicznej W** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 3.
  6. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie określonej w §11 ust. 4-12.
  7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

## § 19

1. Dla **terenów publicznie dostępnych samorządowych placów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PP-3PP**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy plac, zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 1PP: parking.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
  - 3) lokalizacja sezonowych ogródków gastronomicznych nie może ograniczać obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie publicznie dostępnych samorządowych placów;
  - 4) nakazuje się urządzenie nawierzchni zapewniającej dojazd i dojście do działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 5) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

10%.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie krajobrazu kulturowego miasta:

- 1) **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 1;
- 2) **strefy ochrony konserwatorskiej B** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2;
- 3) **strefy ochrony archeologicznej W** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 3;
- 4) **obiektu zabytkowego, niewpisanego do gminnej ewidencji zabytków - komina**, o którym mowa w §8 ust. 4 pkt 3 lit. h, dla którego ustala się:
  - a) nakazuje się zachowanie istniejącej formy obiektu, w tym jego wysokości,
  - b) nakazuje się zachowanie wykończenia ścian komina w postaci cegły w naturalnym kolorze,
  - c) zakazuje się lokalizacji na powierzchni zewnętrznej ścian komina instalacji technicznych; zakaz nie dotyczy oświetlenia i instalacji odgromowej.

4. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie określonej w §11 ust. 4-12.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

## § 20

1. Dla **terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP i 2KP**, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 5;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w strefach zieleni i ogródków gastronomicznych, wyznaczonych na rysunku planu, towarzyszących lokalom gastronomicznym zlokalizowanym na terenach MS lub poza obszarem planu wzdłuż ul. Tumskiej;
  - 3) lokalizacja sezonowych ogródków gastronomicznych nie może uniemożliwiać obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz organizacji imprez;
  - 4) w strefach zieleni i ogródków gastronomicznych:
    - a) nakazuje się zachowanie istniejących nasadzeń drzew i krzewów,
    - b) dopuszcza się wprowadzenie uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów z zachowaniem czytelnej kompozycji liniowej; nakazuje się zastosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z organizacją imprez: tymczasowej sceny plenerowej wraz z zapleczem socjalno-technicznym, jarmarków, obiektów i instalacji artystycznych;
  - 6) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KP – od 16,3 m do 18,9 m,
    - b) 2KP – od 15,6 m do 17,0 m;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5%;
  - 8) nakazuje się urządzenie nawierzchni zapewniającej dojazd i dojazd do działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie:
    - a) **krajobrazu kulturowego miasta**, w zakresie:
      - **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 1,
      - **strefy ochrony konserwatorskiej B** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2,
      - **strefy ochrony archeologicznej W** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 3;

3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

### § 21

1. Dla **terenów ulic lokalnych**, oznaczonych rysunku planu symbolami **1KDL – 4KDL**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna – ulica lokalna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KDL – od 22,8 m do 25,3 m,
    - b) 2KDL – od 14,6 m do 16,8 m,
    - c) 3KDL – od 16,1 m do 19,2 m,
    - d) 4KDL – od 17,0 m do 66,0 m;
  - 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się budowę miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 1%;
  - 5) dla terenów 1KDL-4KDL wskazuje się rejon lokalizacji rzędów drzew, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 8;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie krajobrazu kulturowego miasta:
    - a) **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 1,
    - b) **strefy ochrony konserwatorskiej B** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2,
    - c) **strefy ochrony archeologicznej W** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 3.
3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

### § 22

1. Dla **terenów ulic dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD-3KDD**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna – ulica dojazdowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KDD – od 6,0 m do 11,8 m,
    - b) 2KDD – od 15,4 m do 18,7 m,
    - c) 3KDD – od 8,6 m do 19,8 m;
  - 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się budowę miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 1%;
  - 5) dla terenu 2KDD wskazuje się rejon lokalizacji rzędów drzew, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 8;
  - 6) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie krajobrazu kulturowego miasta:
    - d) **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 1,

- e) **strefy ochrony konserwatorskiej B** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2,
- f) **strefy ochrony archeologicznej W** – zgodnie z §8 ust. 2 pkt 3.

3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

#### **ROZDZIAŁ 4** **Przepisy końcowe**

##### **§ 23**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

##### **§ 24**

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

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr ..... z dnia .....r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku**

W dniu 28 listopada 2017 roku Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 696/XXXIX/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku. Po podjęciu w/w uchwały Prezydent Miasta Płocka, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przystąpił do sporządzania przedmiotowego projektu Planu.

Obszar objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku (projekt Planu) zlokalizowany jest w centralnej części obszaru śródmiejskiego miasta. W granicach obszaru znajduje się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze śródmiejskim. Występuje tu również zabudowa usługowa o charakterze publicznym (usługi kultury, rekreacji, wystawiennicze) oraz komercyjnym (handel, biura itp.). Strukturę architektoniczną kształtują głównie XIX-wieczne zabudowania w postaci zabudowy kamienicowej o wysokości nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne. W obszarze opracowania projektu Planu występują również działki niezabudowane lub działki budowlane, na których zabudowa jest w złym lub bardzo złym stanie technicznym. Przez jego obszar, we wschodniej jego części przebiega fragment ul. Tumskiej, stanowiącej główny, reprezentacyjny ciąg pieszy miasta. Znaczna część obszaru zlokalizowana jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego.

W granicach obszaru znajduje się dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna, którą tworzą drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, zapewniające dojazd do działek budowlanych. Nie stwierdzono tu występowania obiektów stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

Na terenie obszaru objętego projektem Planu występują liczne obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków tj. obiekty wpisane do rejestru oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Zieleń w obszarze tworzą głównie zgrupowania zieleni wysokiej towarzyszącej istniejącym zabudowaniom lub występujące w sąsiedztwie terenów komunikacji lub publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.

Projekt **Planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka**, przyjętego Uchwałą nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013r. Zgodnie ze Studium teren objęty Projektem planu znajduje się centralnym obszarze wielofunkcyjnym (**S**) w strefie funkcjonalnej A z ustaloną funkcją: mieszkalną, usługową, rekreacyjną, przestrzeniami publicznymi, innymi funkcjami towarzyszącymi. Dla obszaru planu ustalono liczbę kondygnacji do 5 oraz wskazano, że nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zalecono kontynuację i uzupełnienia zabudowy pierzejowej o ile taka występuje.

Zgodnie z zapisami Studium w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

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

W projekcie Planu uwzględniono dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wybranych odnawialnych źródeł energii. Nie ograniczono mocy instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego innych niż wolnostojące, a moc instalacji pozostałych, innych niż zakazane w planie, ustalono jako nieprzekraczającą 500kW. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) wyłączono w tym zakresie obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego zgodnie z zapisami studium oraz obowiązek stwierdzenia przez radę, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku nie narusza ustaleń Studium.

**Projekt Planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, zwaną dalej ustawą opizp, oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Projektowane przeznaczenie terenu ma za zadanie wprowadzenie odpowiednich regulacji w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem jego historycznych uwarunkowań, sprostanie potrzebom mieszkańców i dostosowanie terenów do kierunku rozwoju miasta, a przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ładu przestrzennego, ochrony środowiska, interes Miasta oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

**Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy opizp** polegająca na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) potrzeb zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie zasad i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy; wskazanie, że cały obszar projektu planu położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym (kod krajobrazu: 14-315.16-004; typ 9.Miejskie, Podtyp: 9a Miejscowości z zachowanym układem historycznym), ustalenie zasad sposobów zagospodarowania krajobrazu priorytetowego poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy; uwzględnienie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; nie ustalono zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – potrzeby nie występują, w obszarze nie występują złoża kopalin, ani grunty rolne lub leśne; obszar obejmuje fragment Śródmieścia;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej – wprowadzono nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej; objęto ochroną planu obiekty zabytkowe dotychczas niewpisane do gminnej ewidencji zabytków; zweryfikowano obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i zrezygnowano z oznaczenia: oficyn przy ul. Kwiatka 26a i Kwiatka 26b, budynku przy ul. Ostatniej 3 oraz budynku przy ul. Ostatniej 7 – w związku z niskimi walorami zabytkowymi lub utratą wartości – oraz obiektów nieistniejących: 1 oficyna przy ul. Kwiatka 28, oficyna przy ul. Kwiatka 30, budynek przy ul. Królewieckiej 18, dom i oficyna przy ul. Sienkiewicza 44, 1 oficyna przy ul. Sienkiewicza 48, oficyny przy ul. Bielskiej 14, dawna oficyna przy ul. Sienkiewicza 46 – ww. obiekty kwalifikują się do

- wykreślenia z Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, zasad kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, poprzez uwzględnienie powierzchni ograniczających lotniska Płock (ustalone maksymalne wysokości zabudowy uniemożliwiają realizację obiektów stanowiących przeszkodę lotniczą); dla wybranych wymogów przewidziano odstępstwa w sytuacjach motywowanych dostosowaniem obiektów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
  - 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wyznaczenie terenów zabudowy śródmiejskiej (MS), terenu zabudowy usługowej (U), terenu publicznie dostępnego samorządowego parku (ZP), terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP), terenów publicznie dostępnych samorządowych placów (PP) oraz terenów dróg publicznych (KDL, KDD);
  - 8) prawa własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
  - 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wprowadzono szczególnych wymogów, potrzeby nie występują;
  - 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii energię elektryczną, gaz, olej opałowy lub odnawialne źródła energii; uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sieć drogowa, poprzez zachowanie i urządzenie dróg publicznych, wyznaczenie terenów o charakterze publicznym: terenu publicznie dostępnego samorządowego parku (ZP), terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP), terenów publicznie dostępnych samorządowych placów (PP);
  - 11) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
  - 12) zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
    - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy opizp oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Płocka,
    - b) udostępnienie projektu Planu do wglądu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Płocka,
    - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,
    - d) umożliwienie składania wniosków do projektu Planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu,
    - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miasta Płocka;
  - 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi oraz poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę;
  - 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez ustalenie zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 15) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie wprowadzono ustaleń, potrzeby nie występują, w obszarze nie występują

grunty rolne, obszar planu obejmuje fragment Śródmieścia miasta Płocka.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu, Prezydent Miasta Płocka **ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag**, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy opizp sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój terenów zabudowy śródmiejskiej (MS), terenu zabudowy usługowej (U) oraz terenu publicznie dostępnego samorządowe parku (ZP) w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz publicznie dostępnych samorządowych placów; w obszarze przewidziano utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych – mieszkańcy większość codziennych potrzeb są w stanie zrealizować w obszarze planu i bezpośrednim sąsiedztwie poruszając się pieszo;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu zlokalizowane są przystanki 14-nastu linii autobusowych, w tym 1-dnej nocnej, uwzględniając powierzchnię obszaru planu pozostają w zasięgu dojścia pieszego z całego obszaru;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wyznaczano tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, miejsca lokalizacji istniejących prześwitów bramowych z lokalizacją publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, miejsca lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, wprowadzenie wymogów dla przestrzeni publicznych uwzględniających potrzeby osób z niepełnosprawnościami, ustalono minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów oraz sposób ich realizacji;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy – obszar planu położony jest w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, ustalono możliwość realizacji nowej zabudowy śródmiejskiej, jako uzupełnienie istniejącej i w kontynuacji cech istniejącego zagospodarowania.

**Procedura sporządzania projektu Planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.**

W trybie art. 17 pkt 1 ustawy opizp oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka w dniu 8 czerwca 2018r. poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 2 lipca 2018r. w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, wejście od ul. Zduńskiej 3, 09-400 Płock lub drogą pocztową na adres: Urząd Miasta Płocka, Wydział Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta, plac Stary Rynek 1. W ustalonym terminie tj. do dnia 2 lipca 2018r. do Urzędu Miasta Płocka nie wpłynął żaden wniosek. Jeden wniosek wpłynął po terminie i nie został uwzględniony.

Opracowany Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez prawie wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Uzgodnienia odmówił Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie –

Delegatura w Płocku (MWKZ). MWKZ wniósł uwagi w zakresie: kształtowania zieleni w obszarze, zmiany przeznaczenia terenu w sąsiedztwie reliktu dawnych murów obronnych Płocka, zasad dotyczących materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych, a także korekt redakcyjnych. Zgodnie z uwagami, o których mowa wyżej w projekcie Planu wprowadzone zostały zmiany, a następnie został on ponownie skierowany do uzgodnienia. Projekt Planu został uzgodniony.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 5 sierpnia 2019r. Prezydent ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 12 sierpnia 2019r. do 2 września 2019r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniach Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag do 16 września 2019r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 22 sierpnia 2019r.

W dniu 22 sierpnia 2019r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Miasta Płocka wpłynęło 11 uwag. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy Prezydent Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 915/2019 z dnia 8 października 2019r. rozpatrzył uwagi. W związku z uwzględnieniem w części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu, dokonano analizy zakresu koniecznych do ponowienia uzgodnień, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy opizp. Ze względu na zakres zmian w projekcie planu ograniczony do zasad kształtowania zabudowy uznano za konieczne ponowienie uzgodnienia z MWKZ. Zmieniony projekt Planu został ponownie przesłany do uzgodnienia do MWKZ. Projekt Planu został uzgodniony.

24 lutego 2020r. Prezydent ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o II wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 marca 2020r. do 24 marca 2020r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniach Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag od 2 marca do 7 kwietnia 2020r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 19 marca 2020r.

W związku z wprowadzeniem w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego Prezydent Miasta Płocka w dniu 17 marca 2020r. ogłosił w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o wstrzymaniu procedury sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka w Płocku w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz o odwołaniu dyskusji publicznej.

9 czerwca 2020r. Prezydent ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o III wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 czerwca 2020r. do 10 lipca 2020r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag od 19 czerwca do 27 lipca 2020 r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 9 lipca 2020r.

W dniu 9 lipca 2020r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Miasta Płocka wpłynęły 4 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy Prezydent Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 1681/2020 z dnia 10 sierpnia

2020r. rozpatrzył uwagi.

W związku z uwzględnieniem w części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu, dokonano analizy zakresu koniecznych do ponowienia uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy opizp. Ze względu na zakres zmian w projekcie planu ograniczony do spraw związanych z kształtowaniem zabudowy (geometrii dachów) oraz uczytelnieniem zapisów uznano za konieczne ponowienie uzgodnienia z MWKZ. Zmieniony projekt Planu został przedstawiony do uzgodnienia do MWKZ. Projekt Planu został uzgodniony.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku przyjęty został uchwałą nr 468/XXVIII/2021 Rady Miasta Płocka z dnia 25 lutego 2021 roku. Pisemnym z dnia 13 maja 2021 r. Wojewoda Mazowiecki wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na przedmiotową uchwałę. Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 5 listopada 2021 r., sygn. Akt VII SA/Wa 1288/21, stwierdził częściową nieważność przedmiotowej uchwały. Wojewoda Mazowiecki wniósł skargę kasacyjną do ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 21 czerwca 2023 r., sygn. akt II OSK 454/22 uchylił w całości ww. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oraz stwierdził nieważność uchwały w sprawie planu miejscowego w całości.

W związku ze stwierdzeniem nieważności uchwały, poddano weryfikacji rozwiązania przyjęte w planie miejscowym, a następnie ponowiono czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Prezydent Miasta Płocka przeprowadził ocenę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust 1 ww. ustawy. Zarządzeniem Nr 4465/2018 z dnia 07 sierpnia 2018 roku Prezydent Miasta Płocka przyjął „Analizę zmian zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych placów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2014-2018” (Analiza).

W dniu 30 sierpnia 2018r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 836/L/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Analizie stwierdzono aktualność Studium, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, w zakresie polityki przestrzennej w nim zawartej, w tym również w stosunku do obszaru objętego opracowaniem Projektu planu. Przystępując do sporządzenia przedmiotowego Projektu planu Rada Miasta Płocka spełniła zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Projekt Planu realizuje również zalecenia wskazane w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Zarządzeniem Nr 5137/2014 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 3 listopada 2014r.

Prezydent Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4516/2023 z dnia 12 września 2023 r. przyjął „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018-2023”. W dniu 28 września 2023 r. Rada Miasta Płocka podjęła uchwałę nr 982/LVII/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wynikach ww. analizy wskazano, że jednym z obszarów dla których wskazane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar historycznej zabudowy śródmiejskiej. Jako termin realizacji wskazano lata 2024-2028. Na rysunku nr 1 w wynikach analizy orientacyjnie oznaczono obszary wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – oznaczenie obejmuje wschodnią część objętą projektem planu. Jednocześnie cały obszar projektu planu położony jest w granicach ww. obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej (zgodnie z obowiązującym Studium).

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że przystąpienie i sporządzenie przedmiotowego projektu Planu jest zasadne i zgodne z wynikami ww. analizy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia w ramach wskazania w jaki sposób uwzględnione zostały wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy opizp, prognoza skutków finansowych uchwalenia Projektu planu wykazała, iż realizacja jego ustaleń skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z jego realizacją. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym projektem Planu występują zadania, na których realizację konieczny będzie wykup gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego. Miasto poniesie również koszty związane z wyburzeniem obiektów znajdujących się na trasie przebiegu projektowanych publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych i publicznie dostępnych samorządowych placów. Tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP), tereny publicznie dostępnych samorządowych placów (PP) oraz teren publicznie dostępnego samorządowego parku (ZP) będą wymagały urządzenia. Koszty obejmą również przeprowadzenie podziałów nieruchomości. Miasto mogą obciążać koszty realizacji sieci infrastruktury technicznej - sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej.

Na dochody miasta Płocka, wynikające z uchwalenia projektu Planu, składają się: sprzedaż nieruchomości gminnych, podatki od nieruchomości oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Sporządzona prognoza skutków finansowych wskazała, iż skutki finansowe uchwalenia przedmiotowego projektu Planu rozpatrywane w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu Miasta wskazują, iż wydatki mogą być wyższe niż szacowane wpływy do budżetu Miasta. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych Planem miejscowym, będzie skutkowało także wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia Planu należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. Niniejszy Plan będzie służył rozwojowi społeczno-gospodarczemu Miasta i w dłuższej perspektywie przyniesie wymierne korzyści.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt Planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.