



UCHWAŁA NR 411/XXV/2012

Rady Miasta Płocka

z dnia 26 czerwca 2012 roku

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647) 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 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 roku Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 40 poz. 230 i Nr 106 poz. 675; z 2011 roku Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281, z 2012 roku poz. 567) w związku z Uchwałą Nr 743/LIII/10 Rady Miasta Płocka z dnia 29 czerwca 2010 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku

Rada Miasta Płocka uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku, stanowiący zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i Aleją Spacerową w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 167/XII/03 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2003 roku i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 3 sierpnia 2003 roku Nr 209 poz. 5331 po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zatwierdzonego uchwałą Nr 967/LXIII/98 Rady Miasta Płocka z dnia 21 kwietnia 1998 roku. ”

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 4,59 hektara położony w centralnej części miasta, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy: linia rozgraniczająca ulicy Kobylińskiego,
 - 2) od południa: linia rozgraniczająca ulicy Ostatniej,
 - 3) od wschodu: linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej
 - 4) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca alei Spacerowej.
3. 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 i przyrody;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty budynków;
 - 7) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
4. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15, ust 2, pkt 7, 8, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Płock oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Ustalenia terminologiczne

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w § 1, ust. 2 i przedstawionych na rysunku planu;
 - 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym: cyfra oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
 - 6) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania schodów, pochylni, balkonów, loggii, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
 - 7) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od sąsiedniego terenu, bez uwzględniania schodów, pochylni, balkonów, loggii, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, oraz podziemnych kondygnacji i konstrukcyjnych części budynku;
 - 8) **wskaźniku intensywności zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku lokalizowanego na terenie do powierzchni całkowitej terenu;
 - 9) **maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu zajętego przez budynek lokalizowany na działce (bez tarasów, schodów zewnętrznych i podjazdów) do całkowitej powierzchni działki;
 - 10) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce wyrażoną w procentach;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższego położonego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, przy czym do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia, takich jak kominy czy anteny.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

Powiązanie treści ustaleń planu z rysunkiem

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny,
 - c) symbole identyfikujące teren,
 - 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy,
 - c) obowiązująca linia zabudowy pierwszej kondygnacji naziemnej,
 - d) strefa podcieni pierwszej kondygnacji naziemnej,
 - e) strefa lokalizacji budynku łącznika,

- f) strefa lokalizacji publicznego parkingu podziemnego.
- 3) oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
- 2. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wynikającymi z przepisów odrębnych są oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
 - 2) granica zespołu architektoniczno-urbanistycznego.
- 3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w pkt 1 i 2, a zawarte w załączniku nr 1, mają charakter informacyjny.

§ 5

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

- 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) **domy wielorodzinne**, przez co rozumie się budynki mieszkalne służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość lub będące odrębną użytkowo częścią budynku, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych,
 - 2) **biura**, przez co rozumie się budynek lub jego części, w których prowadzona jest działalność w dziedzinie obsługi nieruchomości, prawnicza, rachunkowości, doradztwa, pracowni projektowych, reklamy, agencji artystycznych, informatyki, agencji i biur turystycznych, administracji, przesyłania i przetwarzania danych oraz działalności pokrewne,
 - 3) **usługi finansowe**, przez co rozumie się działalność banków i innych instytucji pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego oraz działalności pokrewne,
 - 4) **usługi drobne**, przez co rozumie się punkty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, poligraficznych, ślusarskich, pralnie, zakłady fryzjerskie, wypożyczalnie oraz działalności pokrewne,
 - 5) **handel detaliczny**, przez co rozumie się działalność handlową o powierzchni sprzedaży do 100 m² prowadzoną w części obiektu,
 - 6) **handel detaliczny małopowierzchniowy**, przez co rozumie się obiekt lub jego części służącą sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów o powierzchni sprzedaży od 100 m² do 2000 m²,
 - 7) **gastronomia**, przez co rozumie się restauracje, bary, kawiarnie, winiarnie, puby, stołówki, działalność cateringową oraz działalności pokrewne,
 - 8) **hotele**, przez co rozumie się: obiekty lub ich części służące czasowemu zakwaterowaniu
 - 9) **rozrywka**, przez co rozumie się: kluby muzyczne, sale taneczne, dyskoteki, kasyna, salony gier, kręgielnie oraz działalności pokrewne,
 - 10) **obiekty upowszechniania kultury**, przez co rozumie się: domy kultury, biblioteki, mediateki, centra informacyjne, sale wystawiennicze, galerie sztuki oraz działalności pokrewne,
 - 11) **zdrowie**, przez co rozumie się apteki, gabinety lekarskie, pracownie medyczne, poradnie, gabinety paramedyczne, gabinety kosmetyczne, salony urody oraz działalności pokrewne,
 - 12) **edukacja**, przez co rozumie się budynki lub ich części przystosowane do prowadzenia różnorodnych zajęć dydaktycznych w formie wykładów i innych spotkań o podobnym charakterze, przedszkola i żłobki oraz działalności pokrewne,
 - 13) **telekomunikacja**, przez co rozumie się serwerownie, centrale telefoniczne i radiokomunikacyjne oraz działalności pokrewne,
 - 14) **parkingi wielopoziomowe**, przez co rozumie się budynki lub ich części mające co najmniej dwie kondygnacje i mieszczące wyłącznie miejsca parkingowe,
 - 15) **parkingi podziemne**, przez co rozumie się obiekty budowlane lub ich części mieszczące miejsca parkingowe urządzone pod poziomem terenu.
 - 16) **parkingi**, przez co rozumie się miejsca parkingowe urządzone na terenie.

- 17) **obiekty infrastruktury technicznej**, przez co rozumie się stacje transformatorowe, pompownie wody, przepompownie ścieków, rozdzielnie gazu i inne urządzenie pokrewne,
 - 18) **sieci uzbrojenia terenu**;
 - 19) **zielen publiczna**;
 - 20) **ulica**;
 - 21) **ciąg pieszo-jezdny**;
 - 22) **ciąg pieszy**
2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:
- 1) **usługi** – obejmujące kategorie przeznaczenia terenu, o których mowa w ust 1, pkt od 2 do 16;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – obejmująca kategorie przeznaczenia terenu, o których mowa w ust 1, pkt 1, 15 i 16;
 - 3) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami**, przez co rozumie się domy wielorodzinne, w których parter można przeznaczyć dla usług, obejmująca kategorie przeznaczenia, o których mowa w ust 1, pkt 1, 2, 4, 5, 11, 15 i 16.

§ 6

Zasady kształtowania ładu przestrzennego i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Plan ustala zasady kształtowania ładu przestrzennego i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, polegające na:

1. Obszar planu stanowi obszar śródmiejski zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się linie zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odniesieniu do nowych budynków, budynków wymienianych na nowe oraz rozbudowywanych;
 - 2) w stosunku do budynków istniejących przekraczających wyznaczone linie zabudowy dopuszcza się ich zachowanie do czasu realizacji ustaleń planu.
3. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek i terenów, lokalizowane od strony ulic, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych:
 - 1) maksymalna wysokość nowo lokalizowanego ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
 - 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu lub działki, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu w głąb działki maksimum 2m;
 - 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;
 - 4) nowo lokalizowane ogrodzenie powinno być ażurowe, co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
4. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych, ustala się:
 - 1) dopuszczenie realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych w formie: tablicy reklamowej, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej, słupa ogłoszeniowego i reklamy remontowej;
 - 2) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna reklam i znaków informacyjno-plastycznych dla:
 - a) tablicy reklamowej, szyldu reklamowego nie może przekraczać 1,5 m²,
 - b) reklamy świetlnej lub podświetlanej nie może przekraczać 4 m² na 20 m długości elewacji,
 - 3) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) na obiektach małej architektury,
 - b) na ogrodzeniach, balustradach balkonów i tarasów.

- 4) zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych.
- 5) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków oraz zlokalizowanych w obrębie zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, dopuszczalną formą reklamy są szyldy reklamowe.
5. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących budynków gospodarczych.
6. Na terenie 2UMW i 2MWU nakazuje się utrzymanie zabudowy frontowej od ulicy Bielskiej w formie pierzei i zagospodarowania działek w układzie: budynek – dziedziniec – oficyna, z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z uwarunkowań historycznych.
7. Obowiązuje bezwzględne ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych do 146 m nad poziom morza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenie wysokości obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) wyklucza realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego a także przedsięwzięć dla których raport oddziaływania na środowisko nie jest obligatoryjny;
- 2) pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić poprzez stosowanie paliw i technologii ekologicznych;
- 3) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych i roztopowych do zbiorczego systemu kanalizacyjnego;
- 4) utrzymanie zasad porządku i czystości wynikających z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego;
- 5) dla poszczególnych terenów ustala minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni;
- 7) zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska obszar planu kwalifikuje się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu do kategorii teren w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

§ 8

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W zakresie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych na obszarze objętym planem, wskazuje się:
 - 1) granicę zespołu urbanistyczno-architektonicznego;
 - 2) obiekt zabytkowy (dom) przy ul. Bielskiej 25 wpisany do rejestru zabytków;
 - 3) obiekty (domy) przy ul. Bielskiej 27, 33, 35 i Ostatniej 6 oraz obiekt (młyn parowy) przy ul. Bielskiej 45 wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
2. W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem Z, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zachować kształt bryły budynku, w tym jego obrysu zewnętrznego, wysokości i kształtów dachów;

- 2) zachować rozplanowanie elewacji budynku, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji i detali elewacyjnych;
 - 3) zachować materiały wykończeniowe elewacji budynku;
 - 4) zachować wszystkie elementy małej architektury oraz formę i kształt ogrodzeń;
 - 5) zakazuje się nadbudowy, przebudowy i rozbudowy z wyjątkiem rekonstrukcji i uzupełnień dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji;
 - 6) zakazuje się przekształceń bezpośredniego otoczenia domów, w formie zagospodarowania powodującego obniżenie wartości historycznej i estetycznej.
3. W odniesieniu do obszaru granicy zespołu urbanistyczno-architektonicznego:
 - 1) nakazuje się zachować jednolity charakter elewacji budynków pod względem materiałów wykończeniowych;
 - 2) nakazuje się stosować współczesne formy architektoniczne harmonizujące z otoczeniem.

§ 9

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio w niej z uwzględnieniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.
3. W przypadku rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków na terenach 2MWU, i 2UMW dopuszcza się odstępstwa od realizacji dachów o kącie nachylenia połąci dachowych innych niż określone w ustaleniach szczegółowych jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do istniejących na terenie budynków.
4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie na terenach oznaczonych symbolami 1UMW, 4UMW, 5UMW i 1MWU, nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszych.

§ 10

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnieniu wymogów sanitarnych, ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia.
2. Zakres regulacji planu w odniesieniu do infrastruktury technicznej ogranicza się do ustalenia zasad utrzymania i rozbudowy systemów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem wymogów bezawaryjnej eksploatacji i koniecznej obsługi technicznej.
3. W przypadku lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczonych ustaleniami planu – w ich projektowaniu i realizacji stosuje się przepisy odrębne i wskazania zarządcy sieci.
4. Podstawowe urządzenia liniowe podziemne i nadziemne niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
 - 1) w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo-jezdnym i ciągów pieszych za zgodą właściciela terenu;
 - 2) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą ulicę, za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w pkt. 1 i 2 pod warunkiem zachowania możliwości realizacji przeznaczenia danego terenu, według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów;
 - 4) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji.
5. Jako generalne zasady obowiązujące na całym obszarze planu ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia, zapewniając możliwość ich rozbudowy i przebudowy;
 - 2) w granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostanie w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 3) w inwestycjach przebudowy i rozbudowy istniejących systemów z zakresu sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych ustala się nakaz realizowania sieci kablowych jako doziemnych;
 - 4) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych, normach i zasadach ustalonych przez zarządców sieci.
6. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę:
- 1) utrzymuje się istniejący sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej ulicach: Kobylińskiego, Bielskiej i Ostatniej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę nowoprojektowanych terenów poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących systemów;
 - 3) obowiązuje zasada lokalizowania projektowanych wodociągów w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z pkt 4 i warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 4) obowiązuje wyposażenie projektowanej sieci w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania ścieków bytowych:
- 1) w obszarze objętym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej;
 - 2) utrzymuje się istniejący sposób odprowadzania ścieków w ulicach: Kobylińskiego, Bielskiej i Ostatniej;
 - 3) odprowadzenie ścieków z nowoprojektowanych terenów poprzez, przebudowę i rozbudowę bądź modernizację istniejących systemów grawitacyjnych lub grawitacyjno-ciśnieniowych;
 - 4) obowiązuje zasada lokalizowania projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z pkt 4 i warunkami określonymi w przepisach szczegółowych;
 - 5) przebiegi i usytuowanie sieci i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem podlegać będą uszczegółowieniu na etapie wykonywania projektów budowlanych;
8. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) w obszarze objętym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej;
 - 2) odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest istniejąca kanalizacja deszczowa w ulicy Kobylińskiego, Bielskiej i Ostatniej;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni, w tym dróg, placów i parkingów, do ziemi;
 - 4) odprowadzenie z nowoprojektowanych terenów poprzez budowę, rozbudowę bądź modernizację istniejącego systemu kanalizacji deszczowej;

- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala się następujące zasady:
- 1) utrzymuje się istniejący sposób zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła działających w oparciu o energię elektryczną, gaz, olej opałowy;
 - 2) docelowo ustala się realizację sieci ciepłowniczej;
 - 3) możliwość stosowania kolektorów słonecznych.
10. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemów telekomunikacyjnych:
- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną przewodową i bezprzewodową;
 - 2) obowiązuje zasada lokalizowania projektowanych sieci telekomunikacyjnych w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z pkt 4 i warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych na dachach budynków ;
11. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) wywóz odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym przez specjalistyczne firmy wywozowe,
 - 2) zapewnić obiektom budowlanym urządzenia i miejsca umożliwiające czasowe składowanie i segregację odpadów,
 - 3) zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu elektroenergetycznego:
- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną na obszarze objętym planem ze stacji transformatorowych poprzez budowę i rozbudowę sieci kablowej średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych niskiego i średniego napięcia oraz oświetlenia ulic;
 - 2) obowiązuje zasada lokalizowania projektowanych sieci elektroenergetycznych w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z pkt 4 i warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi ulic:
 - a) linii elektroenergetycznych,
 - b) stacji transformatorowych, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 4) dla inwestycji przebudowy i rozbudowy istniejących systemów z zakresu sieci elektroenergetycznych ustala się nakaz realizowania ich jako kablowych (doziemnych).
13. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: docelowo ustala się realizację sieci gazowej.

§ 11

Ustalenia dotyczące systemu transportowego

1. Wyznacza się wskaźniki ilościowe w zakresie wymagań i obowiązku budowy, urządzenia lub wydzielenia miejsc postojowych dla poszczególnych grup obiektów budowlanych:

OBIEKTY BUDOWLANE	MIEJSCA POSTOJOWE
obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m ²	min. 15 na 1000 m ² powierzchni sprzedaży i nie mniej niż 2 i max 18 na 1000 m ²
centra handlowe i usługowe, galerie handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 10 000 m ²	min. 25 na 1000 m ² powierzchni sprzedaży, max. 32 na 1000 m ²
obiekty usługowe o powierzchni użytkowej powyżej 25 m ²	min. 10 na 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 i max 12 na 1000 m ²
usługi drobne i rzemiosło o powierzchni użytkowej do 25 m ²	min. 1, max. 3
instytucje finansowe, biura i urzędy	min. 20 na 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 i max 25 na 1000 m ²
biura o dużym ruchu klientów, jak turystyczne, obsługi klientów, doradcze, agencje nieruchomości	min. 10 na 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 i max 12 na 1000 m ²
biura o małym ruchu klientów, jak projektowe	min. 5 na 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 i max 7 na 1000 m ²
banki, usługi pocztowe, telekomunikacyjne	min. 15 na 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2, max 20 na 1000 m ²
szkoły i inne związane z edukacją	min 15 na 100 osób i max 18 na 100 osób
przedszkola, żłobki	min 10 na 10 sal pobytu, max 12 na 10 sal
przychodnie lekarskie i poradnie	min. 12 na 10 gabinetów nie mniej niż 3 i max. 15 na 10 gabinetów
gastronomia	min. 17 na 100 miejsc konsumpcyjnych i nie mniej niż 3 i max 20 na 100 miejsc
budynki mieszkalne wielorodzinne	min. 15 na 10 mieszkań z czego min. 10% miejsc ogólnodostępnych, max 17 na 10 mieszkań
hotele	min. 60 na 100 pokoi, max. 70 na 100 pokoi, miejsce dla autobusu min 1 na 100 pokoi
usługi hotelarskie inne, w tym wynajem lokali mieszkalnych (apartamentów)	min 65 na 100 lokali i max 75 na 100 lokali, miejsce dla autobusu min. 1 na 100 lokali
muzea, obiekty wystawowe, wystawiennicze	min. 17 na 1000 m ² i max 20 na 1000 m ² miejsca dla autobusów min 2 na 1000 m ²

2. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych należy urządzać w granicach działki lub terenu.
3. 10 % z liczby wymaganych miejsc postojowych należy przeznaczyć dla osób niepełnosprawnych.

R O Z D Z I A Ł I I .

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 9 m;

- 3) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° do 50° dwuspadowe lub czterospadowe;
 - 4) dachy płaskie;
 - 5) dopuszcza się budowę wolnostojącego budynku garażu o maksymalnej wysokości 3 m.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 50%;
 - 4) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 30 %;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Ostatniej oraz przez teren 1KPJ.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu: usługi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 3) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1.5;
 - 4) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1;
 - 5) dachy płaskie;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 100%;
 - 3) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Kobylińskiego przez teren KS;

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMW** ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 3) dopuszcza się miejscowe obniżenia wysokości zabudowy do 10 m na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni obiektu;
 - 4) pkt 3 nie dotyczy strefy podcieni pierwszej kondygnacji naziemnej;
 - 5) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 3,5;
 - 6) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 2;
 - 7) dachy płaskie;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 3) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy pierwszej kondygnacji naziemnej, pokazane na rysunku planu;
 - 4) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 60%;
 - 5) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 15%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Kobylińskiego przez teren KS oraz parking podziemny na terenie KP;

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UMW** ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 6 m;
 - 3) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,4;
 - 4) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,6;
 - 5) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° do 50° dwuspadowe lub czterospadowe;
 - 6) dachy płaskie;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 80%;
 - 4) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 5%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Bielskiej i Kobylińskiego oraz przez teren KS.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UMW** ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 8 m;
 - 3) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,8;
 - 4) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 5) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° do 50° dwuspadowe lub czterospadowe;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 3) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy pierwszej kondygnacji naziemnej, pokazane na rysunku planu;
 - 4) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 60%;
 - 5) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 5%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Ostatniej przez tereny oznaczone symbolem KDD i 2KPJ, oraz parking podziemny na terenie KP;

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UMW** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 3) dopuszcza się miejscowe obniżenia wysokości zabudowy do 10 m na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni obiektu;
 - 4) pkt 3 nie dotyczy strefy podcieni pierwszej kondygnacji naziemnej;
 - 5) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 3;
 - 6) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,8;
 - 7) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° do 50° dwuspadowe lub czterospadowe;
 - 8) dachy płaskie;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 3) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy pierwszej kondygnacji naziemnej, pokazane na rysunku planu;
 - 4) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 60%;
 - 5) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 15%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Ostatniej oraz przez teren 1KPJ oraz parking podziemny na terenie KP;

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UMW** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - 3) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 3;
 - 4) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,8;
 - 5) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° do 50° dwuspadowe lub czterospadowe;

- 6) dachy płaskie;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 3) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy pierwszej kondygnacji naziemnej, pokazane na rysunku planu;
 - 4) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 60%;
 - 5) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 15%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Ostatniej oraz przez teren 1KPJ oraz parking podziemny na terenie KP;

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - 3) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,4;
 - 4) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,4;
 - 5) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° do 50° dwuspadowe lub czterospadowe;
 - 6) dachy płaskie;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy pierwszej kondygnacji naziemnej, pokazane na rysunku planu;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 60%;
 - 4) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 20%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Ostatniej oraz przez teren KDD;

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MWU** ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu: zabudowa usługowa wielorodzinna z usługami.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - 2) minimalna wysokość zabudowy – 8 m;
 - 3) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,8;
 - 4) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 5) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° do 50° dwuspadowe lub czterospadowe;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 60%;
 - 3) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 5%;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z ulicy Bielskiej i Ostatniej przez teren oznaczony symbolem KDD.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się kategorię przeznaczenia terenu: parking publiczny, obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, zieleń publiczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) nawierzchnia utwardzona rozbieralna;
 - 2) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%
 - 3) dopuszcza się realizację zjazdów na tereny KP, U, 1UMW i 2UMW
 - 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się kategorię przeznaczenia terenu: ulica, obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, zieleń publiczna.
2. Dla ulicy, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia o szerokości 6 m z 1 pasem ruchu w każdym kierunku jazdy i zakończenie placem manewrowym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację zjazdów na tereny 1MWU, 2MWU;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

§ 23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KPJ** i **2KPJ** ustala się kategorię przeznaczenia terenu: ciąg pieszo-jezdny, sieci uzbrojenia terenu, zieleń publiczna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla 1KPJ – 13,5 m;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla 2KPJ – 12 m.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację zjazdów na tereny 3UMW, 4UMW i 5UMW;
 - 2) nawierzchnia utwardzona rozbieralna;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

- 4) na terenie 1KPJ dopuszcza się lokalizowanie wjazdu i wyjazdu z parkingu podziemnego na terenie KP.

§ 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się kategorię przeznaczenia terenu: ciąg pieszy, parking podziemny, biura i gastronomia, sieci uzbrojenia terenu, zieleń publiczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynku łącznika:
 - 1) pierwsza kondygnacja naziemna stanowi funkcjonalną kontynuację ciągu pieszego,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - 3) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - 4) minimalny prześwit między nawierzchnią ciągu pieszego a najniższym elementem drugiej naziemnej kondygnacji łącznika – 3,5 m,
 - 5) minimalna szerokość ciągu pieszego w strefie lokalizacji budynku łącznika – 15 m.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) nawierzchnia utwardzona rozbieralna,
 - 2) dopuszcza się wydzielenie pasa ruchu szerokości minimum 2 m dla rowerów,
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KP** ustala się kategorię przeznaczenia terenu: ciąg pieszy, sieci uzbrojenia terenu, zieleń publiczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) nawierzchnia utwardzona rozbieralna,
 - 2) dopuszcza się wydzielenie pasa ruchu szerokości minimum 2 m dla rowerów,
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

§ 26

Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego

W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) teren ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami KDD;
- 2) teren parkingu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 3) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem 1KPJ i 2 KPJ;
- 4) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem 1KP i 2KP.

§ 27

Ustalenia dotyczące określenia stawek procentowych

Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, na:

- 1) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KS, 1KP, 2KP, 1 KPJ, 2 KPJ, KDD
- 2) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, 2UMW, 2MWU, MW;
- 3) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UMW, 3UMW, 4UMW, 5UMW, 1MWU;

R O Z D Z I A Ł I I I .

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 29

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

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski

UZASADNIENIE

Rada Miasta Płocka Uchwałą Nr 743/LIII/2010 z dnia 29 czerwca 2010 roku przystąpiła do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 167/XII/03 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 209, poz.5331).

Obszar objęty zmianą planu miejscowego obejmuje teren około 5 ha położony w centralnej części miasta, którego granice wyznaczają:

- od północy: linia rozgraniczająca Alej Kobylińskiego,
- od południa: linia rozgraniczająca ulicy Ostatniej,
- od wschodu: linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej,
- od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca alei Spacerowej.

Zmiana planu w swym zamyśle dostosowana jest do przystosowania terenu do obecnych potrzeb i wyzwań czasowych oraz uaktualnienia zamierzeń inwestycyjnych dla możliwości i oczekiwań przyszłych inwestorów i gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego sporządzona została „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”. Przedmiotowa analiza została przyjęta Zarządzeniem Nr 4760/10 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 9 czerwca 2010 roku. Analiza wykazała między innymi, iż:

a) w obowiązującym planie miejscowym:

- zbyt mały udział terenów inwestycyjnych w stosunku do całego obszaru,
- ustalenia planu nakładały na samorząd gminy zbyt wysokie koszty związane ze sfinansowaniem inwestycji celu publicznego,
- plan w sposób istotny ograniczał swobodne projektowanie architektoniczne na terenach przeznaczonych pod usługi komercyjne (ustalone ściśle określone i nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wytworzenia wnętrza urbanistycznego),
- nadmierne rozdrobnienie kwartałów, które skutkowało brakiem możliwości wytworzenia spójnego programu inwestycyjno-użytkowego,
- ustalenia planu nie sprzyjają inwestorom – brak jakichkolwiek realizacji od 2003 roku.

b) obszar posiada dogodny dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazu, sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej i teletechnicznej, co nie stwarza ograniczeń w jego zagospodarowaniu,

c) proponowane ustalenia w zmianie planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami) Prezydent Miasta Płocka ogłosił w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Następnie zarządzeniem rozpatrzył wnioski wniesione do tego planu. Projekt planu uzyskał również wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. W dniach od 26.03.2012 roku do 25.04.2012 w siedzibie Urzędu Miasta Płocka w Biurze Obsługi Klienta projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do

publicznego wglądu. O możliwości udziału społeczeństwa podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu Prezydent Miasta Płocka zawiadomił w miejscowej prasie oraz poprzez obwieszczenie, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania uwag do rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie złożono żadnych uwag.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji publicznej obecni byli przedstawiciele Wydziału Strategii Rozwoju Miasta, Urbanistyki i Architektury, projektant planu miejscowego oraz zainteresowani mieszkańcy Miasta.

Stwierdza się, iż udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku został zapewniony zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowane ustalenia w zmianie planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, które ustala dla przedmiotowego terenu - obszar adaptacji i intensyfikacji zabudowy śródmiejskiej o funkcji centrum miasta. Strefa centralna miasta (ośrodek ogólnomiejski) to obszar o wiodącej funkcji administracyjno-usługowej i towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku w terminie od dnia 26 marca do dnia 25 kwietnia 2012 roku oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Płocka o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

WYDATKI ZWIĄZANE Z WYKUPIENIEM NIERUCHOMOŚCI DO REALIZACJI CELÓW
PUBLICZNYCH (BUDOWY NOWYCH ULIC, CIĄGÓW PIESZYCH I PARKINGU PUBLICZNEGO

–KDD	– 1 681,83 m ²
–2KPJ	– 163,00 m ²
–2KP	– 529,40 m ²
–1KP	– 4 745,59 m ²
–1KPJ	– 1 577,12 m ²
–KS	– 1 803,26 m ²
Razem	– 10 500,20 ~ 10 500 m² , z tego grunty będące własnością spółki RYNEX - 3 055,43 m ²

Przy założeniu, że wartość gruntów pod budowę ulic i parkingów będzie się kształtować jak terenów przyległych (art. 36 ust. 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) czyli po 500 zł/m² wydatki te mogą wynieść: **10 500 m² x 500 zł/m² = 5 250 000 zł**

WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ NOWYCH DRÓG - WYKONANIE JEZDNI, CHODNIKÓW
I OŚWIETLENIA

Wyliczenie kosztów budowy nowych dróg

Na terenie objętym planem zamierza się wybudować:

–KDD – jezdnię z asfaltobetonu na długości 136 mb o szerokości jezdni 6 m i chodnik z kostki betonowej po 2 stronach o szer. 2 m oraz (plac manewrowy o wymiarach 20 m x 20 m),
(136 mb x 6 m + 400 m²) x 199,88 zł/m² + 136 mb x 2 m x 140,93 zł/m² + 112,5 mb x 2 m x 140,93 zł/m² = 313 096,29 ~ 313 096 zł

–1KPJ, 2KPJ, 1KP, 2KP o łącznej powierzchni 8 273 m²
8 273 m² x 140,93 zł/m² = 1 165 913,89 ~ 1 165 914 zł

—Parking publiczny KS o pow. 3 560 m²

$3\,560\text{ m}^2 \times 274,68\text{ zł/m}^2 = 977\,860,8 \sim 977\,860\text{ zł}$.

—Oświetlenie nowych ulic, ciągów pieszych i parkingu (lampa uliczna ca 25 m).

142,5 mb (1KPJ + cz. 1KP) + 167,5 mb (KDD + 2KPJ) + 350 mb (podwójnie na 1KP – 175 mb + 175 mb) + 80 mb (podwójnie na 2KP – 40 mb + 40 mb) + 400 mb (podwójnie na KS – 200 mb + 200 mb) : 25 = 45,6 ~46 słupów.

$46 \times 7\,921,58\text{ zł/słup} = 364\,392,68 \sim 364\,393\text{ zł}$.

Łączne koszty wybudowania nawierzchni ulic, chodników, parkingu i oświetlenia wyniosą - **2 821 263 zł ~ 2 821 260 zł**.

WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - SIECI

W opracowaniu przyjęto wybudowanie, w drogach następujących sieci:

a) wodociągowej o przekroju 100 mm

183,5 mb (1KPJ + 1KP) + 145 mb (KDD + 2KPJ) + 150 mb (2KP + 1KP) = 478,5 mb

$478,5\text{ mb} \times 326,25\text{ zł/mb} = 156\,110,62 \sim 156\,111\text{ zł}$;

b) kanalizacji sanitarnej o przekroju 300 mm

78,5 mb (1KPJ + 1KP) + 155 mb (KDD + 2KPJ) = 233,5 mb

$233,5\text{ mb} \times 543,75\text{ zł/mb} = 126\,965,63 \sim 126\,966\text{ zł}$;

c) kanalizacji deszczowej o przekroju 300 mm

80 mb (1KPJ + 1KP) + 150 mb (KDD + 2KPJ) + 33 mb (2KP) = 263 mb

$263\text{ mb} \times 460\text{ zł/mb} = 120\,980\text{ zł}$.

Razem koszty wybudowania sieci infrastruktury technicznej wyniosą - **404 057 ~ 404 100 zł**.

Łącznie koszt wybudowania ulic i infrastruktury technicznej wyniosą - **3 225 360 zł**.

W powyższej „Prognozie” przyjęto założenie, że realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie rozbudowy sieci gazowej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznych oraz ciepłych odbywać się będzie ze środków gestorów tych sieci, a ewentualny udział środków finansowych gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń.

Razem wydatki z tytułu wykupu gruntów, budowy dróg, urządzeń infrastruktury technicznej i oświetlenia ulic wyniosą - **8 475 360 zł**.

ZASADY FINANSOWANIA

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy.