

**Uchwała Nr 317/XXII/08
Rady Miasta Płocka
z dnia 18 marca 2008 roku**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic: Królewieckiej i 1 Maja**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880) 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 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) i uchwały Nr 986/LVIII/06 Rady Miasta Płocka z dnia 29 sierpnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic: Królewieckiej i 1 Maja, przyjętego Uchwałą Nr 703/XXXIII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 28 listopada 2000 roku

Rada Miasta Płocka uchwała, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic: Królewieckiej i 1 Maja, stanowiący zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic: Królewieckiej i 1 Maja, przyjętego Uchwałą Nr 703/XXXIII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 28 listopada 2000 roku i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 lutego 2001 roku Nr 20, poz. 176, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”
2. Plan obejmuje obszar położony w centralnej części miasta, którego granice wyznaczają:
 - od północy: południowa linia rozgraniczająca ulicy Królewieckiej,
 - od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ulicy 1 Maja,
 - od południa: północna granica działki nr ewidencyjny 566/1,
 - od zachodu: wschodnia granica działki nr ewidencyjny 564/6.

§ 2

1. Ilekcóż w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) **planie** - należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic: Królewieckiej i 1 Maja;
 - 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych § 1, ust. 2 i przedstawionych na rysunku planu;
 - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m;
 - 10) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy;
 - 11) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
 - 12) **wskaźniku minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku lokalizowanego na terenie do powierzchni całkowitej terenu;
 - 13) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
 - 14) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
 - 15) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć część budynku, która ma wysokość większą (maksymalnie określoną) niż maksymalna wysokość wskazana dla całego terenu;
 - 16) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania kwartału wybitną jakością formy architektonicznej (w rozumieniu jej reprezentacyjności lub monumentalności itp.).
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3

Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Płock oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenu, linii rozgraniczającej oraz zasad jego zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętej planem miejscowym;
- 7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5

W planie nie określa się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 6

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren;
- 3) symbole literowe identyfikujące teren;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania;
- 7) dominantą wysokościową i przestrzenną;
- 8) linie szczególnie eksponowanej elewacji;
- 9) kierunki obsługi komunikacyjnej terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

Przeznaczenie terenu

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW plan ustala zabudowę usługowo-mieszkaniową, jako obszar zabudowy śródmiejskiej, rozumianą jako zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnym śródmieścia, który to obszar stanowi centrum miasta.
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa:
 - a) 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 oraz działalności pokrewne,
 - b) usługi gastronomii oraz działalność pokrewna,
 - c) usługi finansowe, przez co rozumie się działalność banków i innych instytucji pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego oraz działalności pokrewne,
 - d) handel detaliczny, przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w obiektach handlowych o wielkości powierzchni sprzedaży, która nie skutkuje zaliczeniem do obiektów handlowych o charakterze wielkopowierzchniowym,
 - e) agencje i biura turystyczne,
 - f) gabinety lekarskie, gabinety kosmetyczne, salony urody oraz działalności pokrewne.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, jako lokale mieszkalne usytuowane powyżej 2 kondygnacji nadziemnej.
2. Zakazuje się przeznaczeń innych niż ustalone w planie.

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) należy stosować współczesne formy architektoniczne budynku harmonizujące z otoczeniem;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej;
- 3) miejsca lokalizacji dominanty przestrzennej i wysokościowej, oznaczone na rysunku planu symbolami W i P;
- 4) maksymalną powierzchnię realizacji dominanty wysokościowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linie szczególnie eksponowanej elewacji, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) strefę ograniczonego użytkowania po 2 m od istniejącej sieci ciepłej. W przypadku przełożenia sieci ciepłej strefa nie obowiązuje.
- 7) dopuszcza realizację reklam i znaków informacyjnych – plastycznych w formie: tablicy reklamowej, nośnika reklamowego, szyldu, szyldu reklamowego, bannera, reklamy świetlnej lub podświetlanej i reklamy remontowej przy czym:
 - a) wielkość powierzchni reklamowej tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, oraz bannera nie może przekraczać 1,5 m²,
 - b) wielkość powierzchni reklamowej reklamy świetlnej lub podświetlanej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej nośnika reklamowego nie może przekraczać 8 m², (dotyczy to również reklamy remontowej),

- c) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy itp.
- 8) nie dopuszcza sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na balustradach balkonów i tarasów;
 - 9) główne wejście do budynku od strony skrzyżowania ulic: Królewieckiej i 1 Maja;
 - 10) szczególnie eksponowane elewacje, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) obowiązuje lokalizacja części zapleczonej budynku od strony południowo-zachodniej.

§ 9

Zasady ochrony środowiska

W zakresie ochrony środowiska plan ustala

- 1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą ze zbiorczej sieci ciepłej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych do kanalizacji miejskiej;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych do ziemi;
- 5) utrzymanie zasad porządku i czystości wynikających z obowiązujących w tym zakresie ustaw oraz aktów prawa miejscowego;
- 6) minimalny procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej przy zabudowie usługowej – 20 %;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno – usługowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 8) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 9) usuwanie odpadów stałych sposobem zorganizowanym przez firmy posiadające uregulowany stan prawny w zakresie gospodarki odpadowej;
- 10) obowiązek wyposażenia działki w urządzenia i miejsce umożliwiające gromadzenie i segregację odpadów.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W zakresie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych na obszarze objętym planem, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.
2. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1 należy przywrócić historyczną linię zabudowy wzdłuż ulicy Królewieckiej.

§ 11

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej terenu, na odcinku ulicy Królewieckiej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość wycofania obowiązującej linii zabudowy, maksymalnie 2 m, dla pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku,

- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy – 14 m,
- 5) minimalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 6) dopuszcza zwiększenie wysokości budynku o jedną kondygnację (maksymalnie 4 m) w celu wykształcenia dominanty wysokościowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 60%,
- 8) minimalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 2,
- 9) zakaz stosowania formy dachu mansardowego.

§ 12

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Zakazuje się podziału istniejącej działki budowlanej.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Plan ustala:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych ulic: 1 Maja i Królewieckiej;
- 2) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe z których korzystają osoby niepełnosprawne:
 - a) dla funkcji usługowej:
 - 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
 - 12 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej bez wliczania powierzchni ruchu, takich jak: powierzchnie klatek schodowych, korytarzy, szybów dźwigowych, wewnętrznych ramp i pochylni, poczekalni oraz bez wliczania powierzchni pomocniczych, takich jak powierzchnie: magazynów, pomieszczeń socjalnych i sanitarnych, biur, stałych ekspozycji wystawowych;
 - b) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w parkingu podziemnym.
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ul. Królewieckiej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków - odprowadzenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ul. Królewieckiej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód deszczowych – wody opadowe i roztopowe z terenu działki, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej, zagospodarować w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 6) w zakresie elektroenergetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej przebiegającej w ul. 1 Maja i ul. Królewieckiej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – zaopatrzenie z sieci ciepłej zlokalizowanej na terenie U/MW;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – poprzez istniejącą sieć kabli telekomunikacyjnych zlokalizowanych w ul. Królewieckiej.

§ 14

Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

Określa się stawkę procentową w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

R O Z D Z I A Ł III.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic: Królewieckiej i 1 Maja, przyjętego Uchwałą Nr 703/XXXIII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 28 listopada 2000 roku.

§ 16

Uchwałą do wykonania powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

Tomasz Korga