

**UCHWAŁA NR 453/XXVI/2020**  
**RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 30 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Bielska-Ostatnia” w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz. 293 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz. 713 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 74/IV/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” 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:**

**DZIAŁ I.**

**Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, przebiegają:

- 1) od północy – południowa linia rozgraniczająca alei Floriana Kobylińskiego;
- 2) od południa – północna linia rozgraniczająca ulicy Ostatniej;
- 3) od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej;
- 4) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca alei Spacerowej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) **rysunek planu**, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) **rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu**, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) **zbiór danych przestrzennych**, stanowiący załącznik nr 4.

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

- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, który w dniu wejścia w życie planu:
  - a) istnieje,
  - b) jest w trakcie realizacji,
  - c) posiada prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 2) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek, którego żadna ze ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnych nie przylega do:
  - a) innego budynku istniejącego zlokalizowanego na tej samej lub sąsiedniej działce budowlanej,
  - b) granicy z sąsiednią działką budowlaną, innej niż granica pokrywającą się z:
    - liniami rozgraniczającymi z terenami przestrzeni publicznych,

- granicą obszaru objętego planem;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku równym lub mniejszym niż 15°;
  - 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż 15°;
  - 5) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
  - 6) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony ulicy lub innej przestrzeni publicznej, położoną w linii zabudowy lub najbliższej tej linii;
  - 7) **intensywności zabudowy nadziemnej** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, z wyłączeniem powierzchni kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym:
    - a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy:
      - okapów i gzymsów, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 0,8 m,
      - balkonów, daszków, oraz schodów zewnętrznych, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 1,5 m,
      - zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
    - b) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w lit. a, wykraczających poza linie rozgraniczające pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
  - 10) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku, przyległej na odcinku równym minimum 70% długości tej linii, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:
    - a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy:
      - okapów i gzymsów, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 0,8 m,
      - balkonów, daszków, oraz schodów zewnętrznych, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 1,5 m,
      - zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
    - b) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy:
      - w przypadku gdy realizacja nakazu spowodowałaby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, z zakresu: przesłaniania i oświetlenia dziennego pomieszczeń lub ochrony przeciwpożarowej,
      - o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych wymienionych w tiret pierwszym,
    - c) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w lit. a, wykraczających poza linie rozgraniczające pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
  - 11) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku, przyległej na odcinku równym długości tej linii, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:
    - a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy:
      - okapów i gzymsów, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 0,8 m,
      - balkonów, daszków, oraz schodów zewnętrznych, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 1,5 m,
      - zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,

- b) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy:
- w przypadku gdy realizacja nakazu spowodowałaby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, z zakresu: przesłaniania i oświetlenia dziennego pomieszczeń lub ochrony przeciwpożarowej,
  - o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych wymienionych w tiret pierwszym,
- c) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w lit. a, wykraczających poza linie rozgraniczające pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 12) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć zagłębiony i obsadzony roślinnością fragment terenu, w którym gromadzona jest woda opadowa z terenów utwardzonych lub dachów, celem jej powtórnego wprowadzenia do ekosystemu, bądź spowolnienia spływu do systemu kanalizacji deszczowej;
- 13) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 15) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje, które są dopuszczone na danym terenie, określone w przepisach szczegółowych dla terenów; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym w przypadku:
- a) realizacji zabudowy – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej,
  - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą realizacji zabudowy – powierzchnia terenów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu;
- 17) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym w przypadku:
- a) realizacji zabudowy – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej,
  - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą realizacji zabudowy – powierzchnia terenów o przeznaczeniu podstawowym nie może być większa niż 40% powierzchni działki lub terenu;
- 18) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których:
- a) dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu,
  - b) dla terenów zabudowy śródmiejskiej MS – pierwsza cyfra oznacza numer kwartału, druga cyfra oznacza numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 20) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w budynkach, lokalach usługowych wydzielonych w ramach budynków lub na terenie;
- 21) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zlokalizowaną na działce budowlanej w pasie terenu sięgającym w głąb działki na odległość 15,0 m od linii zabudowy;

22) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionową strukturę, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach wegetacji, struktura taka może być lokalizowana:

- a) bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
- b) na własnej konstrukcji odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
- c) jako samodzielny obiekt.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy pierzejowe;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) strefy realizacji podcieni;
- 8) linie parterów usługowych;
- 9) strefy realizacji wyżek zabudowy;
- 10) strefy realizacji dominant;
- 11) przeznaczenie terenów;
- 12) obiekty objęte ochroną w planie, wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 13) granice strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej;
- 14) granice strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 15) granice priorytetowych obszarów przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim;
- 16) strefy wymagające spójnego zagospodarowania;
- 17) strefy o zwiększonym udziale zieleni;
- 18) strefa o znacznie zwiększonym udziale zieleni;
- 19) projektowane rzędy drzew;
- 20) istniejący rząd drzew;
- 21) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej: **MS**;
- 2) tereny publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych: **KP**.

§ 6. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP i 4KP**.

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

## **Rozdział 3.**

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

§ 7. 1. **W zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru** – ustala się tereny przeznaczone w planie pod zabudowę jako tereny zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

2. **W zakresie lokalizacji zabudowy:**

- 1) nakazuje się lokalizację nowych budynków i rozbudowę budynków istniejących, zgodnie z pkt 2-3, oraz:
  - a) wyznaczonymi w planie i oznaczonymi na rysunku:
    - liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,
    - liniami zabudowy obowiązującymi,
    - liniami zabudowy pierzejowymi,

- b) wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki, z zastrzeżeniem ustaleń dla linii zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy jako budynków wolnostojących z wyjątkiem nadziemnych stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych, realizowanych:
  - a) poza zabudową frontową,
  - b) na terenach publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP** – wyłącznie w formie obiektów podziemnych.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a nie spełniających wymagań określonych w pkt 1 poprzez:
  - a) mniejszą niż minimalna intensywność zabudowy – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę bez konieczności osiągnięcia wymaganej minimalnej wartości wskaźnika,
  - b) mniejszą niż minimalna wysokość zabudowy lub mniejszą niż minimalna liczbę kondygnacji – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę bez konieczności osiągnięcia wymaganej minimalnej wysokości lub liczby kondygnacji dla części istniejącej budynku.

#### 4. W zakresie lokalizacji funkcji:

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz zasadami określonymi w pkt 2-4;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o funkcji podstawowej i uzupełniającej, takich jak: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, garaże nadziemne i podziemne, parkingi, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczania;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

4) dla linii parterów usługowych, oznaczonych na rysunku planu:

- a) nakazuje się lokalizację lokali usługowych w parterze, w miejscu przebiegu linii parterów usługowych, jako przyległych do elewacji frontowej na długości łącznej równej co najmniej 50% długości danego odcinka linii,
- b) dla lokali o których mowa w lit. a:
  - dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyłączeniem stacji paliw i myjni samochodowych), gastronomii, sportu, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), edukacji, kultury, wystawiennictwa, poczty i telekomunikacji,
  - nakazuje się lokalizację ogólnodostępnych wejść i okien lokalu, w tym witryn, w elewacji frontowej,
  - nakazuje się kształtowanie ogólnodostępnych wejść jako wolnych od barier, zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową,
- c) dopuszcza się, w przypadku budynków istniejących, odstępienie od realizacji nakazów i ograniczeń wymienionych w lit. a-b,
- d) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń garażowych przylegających do ściany zewnętrznej elewacji frontowej w miejscach przebiegu linii parterów usługowych; zakaz nie dotyczy wjazdów i wejść do garaży.

#### 5. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy, na warunkach określonych w pkt. 2-5 niniejszego ustępu, z zastrzeżeniem ustaleń dla budynków istniejących określonych w pkt 6;
- 2) **nakazuje się realizację podcieni** w określonych na rysunku planu strefach ich realizacji, dla których:
  - a) nakazuje się wycofanie ściany zewnętrznej parteru budynku minimum o 2,0 m w stosunku do linii zabudowy,
  - b) nakazuje się lokalizację spodu stropu wyższej kondygnacji, oraz poziomych elementów konstrukcyjnych, takich jak: belki i podciągi, na wysokości minimum 2,7 m, liczonej od poziomu terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację pionowych elementów konstrukcji budynku, takich jak: słupy, filary, arkady, pod warunkiem:
    - sytuowania ich lica w linii zabudowy,
    - zachowania strefy przejścia, wzdłuż ściany zewnętrznej parteru, o szerokości minimum 1,5 m,
  - d) nakazuje się kształtowanie nawierzchni w strefach realizacji podcieni, oraz jej połączenia z nawierzchnią przyległych ciągów pieszych – jako pozbawionej barier architektonicznych w postaci: krawężników, schodów i progów, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie i rampy,
  - e) zakazuje się zabudowy podcieni oraz ich czasowego i stałego wygradzania, w tym poprzez lokalizację krat i barierek,
  - f) dopuszcza się lokalizację wjazdów do garaży oraz przejść i przejazdów bramowych;
- 3) dopuszcza się dla zabudowy lokalizowanej w **strefach realizacji zwyzek zabudowy** oraz **strefach realizacji dominant** – zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej liczny kondygnacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych zgodnie z **liniami zabudowy pierzejowymi i obowiązującymi**, dla których ustala się nakaz sytuowania lica ścian zewnętrznych w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez daną linię zabudowy, z zastrzeżeniem, że:
  - a) dla stref realizacji podcieni – nakazuje się wycofanie lica ściany parteru na warunkach określonych dla tych stref w pkt 2,
  - b) dla elewacji lokalizowanych poza strefami podcieni – dopuszcza się wycofanie ściany parteru w formie podcieni – na warunkach określonych dla stref podcieni w pkt 2,
  - c) dla elewacji 5 i 6 kondygnacji nadziemnej, realizowanych poza strefami realizacji dominant – nakazuje się wycofanie lica ściany o minimum 2,0 m, w stosunku do linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się wycofanie lica ściany dla:
    - loggii – o maksymalnie 3,0 m, w miejscu ich usytuowania,
    - elementów kompozycji elewacji, innych niż wymienione w lit. a-c wycofania – o maksymalnie 3,0 m, w miejscu ich usytuowania, z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10,0% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
    - drobnych elementów kompozycyjnych, takich jak wnęki i nisze – o maksymalnie 0,5 m, w miejscu ich usytuowania,
  - e) dopuszcza się wysunięcie przed lico ściany, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie to nie dotyczy elewacji realizowanych od strony linii rozgraniczających, pokrywających się z granicami obszaru objętego planem:
    - gzymsów i okapów – o maksymalnie 0,8 m,
    - balkonów – o maksymalnie 1,5 m,
    - schodów zewnętrznych, elementów służących likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie w przypadku budynków istniejących, na warunkach określonych w planie;
- 5) zakazuje się realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych;

## 6) dla budynków istniejących:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę na warunkach określonych w planie, z zastrzeżeniem lit. b-d,
- b) dopuszcza się dla istniejących budynków w zabudowie frontowej zlokalizowanych w:
  - liniach zabudowy obowiązujących i pierzejowych – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę, bez konieczności stosowania ustaleń określonych dla tych linii w pkt 4,
  - strefach realizacji podcieni – przebudowę oraz rozbudowę bez konieczności stosowania ustaleń określonych dla tych stref w pkt 2,
- c) dopuszcza się nadbudowę budynku istniejącego, z zastrzeżeniem, że ściany nadbudowy nakazuje się lokalizować w płaszczyźnie wyznaczonej przez lica ścian istniejącej części lub jako wycofane względem nich,
- d) dopuszcza się dla dachów nowych części istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie – zastosowanie geometrii dachu części istniejącej.

**6. W zakresie formy detali i elementów architektonicznych** – zakazuje się montowania zewnętrznych krat i rolet w otworach okiennych i drzwiowych; zakaz nie dotyczy okratowania okien piwnic oraz zjazdów do garaży,

## 7. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:

- 1) dla ścian, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-6, z zastrzeżeniem odstępstw, określonych w pkt 7;
- 2) dla ścian zewnętrznych:
  - a) w zakresie materiałów wykończeniowych dla:
    - nowych budynków i nowych części rozbudowywanych budynków istniejących: – nakazuje się stosowanie nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych spośród: tynku, kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, laminatów typu HPL, ceramiki budowlanej, drewna oraz szkła,
    - budynków istniejących – nakazuje się stosowanie wyłącznie tynku, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również zachowanie i odtworzenie obecnych lub oryginalnych materiałów wykończenia,
  - b) w zakresie kolorystyki dla:
    - materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem, że zastosowane materiały powinny być w jasnych kolorach,
    - powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakazuje się stosowanie jasnych kolorów, tj. kolorów, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 20% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających, z zastrzeżeniem, że dla ścian budynków istniejących dopuszcza się wyłącznie jeden kolor w maksimum trzech odcieniach, z których dla cokołu przyjmuje się najciemniejszy, dla powierzchni ścian jaśniejszy, a dla detalu architektonicznego najjaśniejszy odcień, przy czym dla detalu architektonicznego dopuszcza się zastosowanie także bieli; dla budynków istniejących dopuszcza się również zachowanie i odtworzenie obecnej kolorystyki;
- 3) dla pokrycia dachów:
  - a) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i koloru pokrycia dachów dla wszystkich budynków na terenie działki budowlanej; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich, w tym dachów zielonych i tarasów,
  - b) w zakresie materiału – nakazuje się pokrycie dachów stromych:
    - dachówką ceramiczną lub betonową,
    - blachą płaską: aluminiową, cynkowo-tytanową lub miedzianą,
  - c) w zakresie kolorystyki – nakazuje się zastosowanie, dla dachów stromych pokrytych:



- dachówką – koloru ceglanego,
- blachą płaską – koloru metalu lub stopów metali z jakich jest wykonana, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zastosowanie blachy powlekaną w: odcieniach zbliżonych do naturalnych kolorów blach oraz kolorze grafitowym lub szarym;

4) dla detali architektonicznych:

- a) w zakresie materiału wykonania – nakazuje się realizację balustrad i barierek: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:
  - ażurowych – jako wykonanych z profili lub prętów metalowych,
  - pełnych – jako wykonanych ze szkła lub wykończonych w materiale i kolorze stosowanym na elewacji,
- b) nakazuje się stosowanie jednego koloru dla elementów metalowych elewacji, w szczególności: balustrad, barierek, krat zewnętrznych oraz bram,
- c) w zakresie kolorystyki elementów – nakazuje się realizację elementów metalowych elewacji, wyszczególnionych w lit. b – wyłącznie w kolorach: czarnym, odcieniach szarości lub brązów;

5) dla obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu:

- a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału w obrębie budynku dla obróbek blacharskich,
- b) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla wszystkich obróbek blacharskich spośród kolorów w odcieniach:
  - zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
  - grafitu, szarości lub brązu,
  - zbliżonych do koloru pokrycia dachu,
- c) nakazuje się stosowanie jednego koloru w obrębie budynku dla wszystkich elementów odwodnienia dachów spośród kolorów w odcieniach:
  - zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
  - grafitu, szarości lub brązu,
  - zbliżonych do koloru pokrycia dachu;

6) dla stolarki okiennej i drzwiowej:

- a) nakazuje się stosowanie w ramach budynku jednolitej kolorystyki dla wszystkich elementów, z zastrzeżeniem, że:
  - dla lokali usługowych w parterze – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki wszystkich lokali usługowych w budynku,
  - dla lukarn – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki okiennej w lukarnach,
  - dla okien połaciowych, kolankowych i świetlików – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę dla wszystkich okien w dachu budynku,
- b) nakazuje się stosowanie wyłącznie:
  - dla stolarki okien połaciowych, kolankowych i świetlików – koloru odpowiadającego kolorowi pokrycia dachu lub obróbek blacharskich,
  - dla pozostałej stolarki – kolorów w odcieniach: bieli, szarości lub brązów,
- c) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,
- d) zakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowania szkła refleksyjnego;

7) dla ścian, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki:

- a) dopuszcza się inne rozwiązania, w zakresie materiałów, kolorów i formy, niż wymienione w pkt 2-6, w przypadku:
- budynków istniejących, objętych ochroną poprzez zapisy planu lub na podstawie przepisów odrębnych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy elewacji frontowych,
  - akcentów kolorystycznych i materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
  - zielonych ścian, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy elewacji frontowych,
- b) w elewacjach dłuższych niż 50,0 m – nakazuje się podział elewacji na odcinki nie dłuższe niż 50,0 m, różniące się kompozycją, zastosowanymi materiałami i kolorystyką, dla których wymogi w zakresie materiałów i kolorystyki, będą obowiązywać odrębnie dla każdego z odcinków; zapis nie dotyczy materiału i kolorystyki pokrycia dachu, obróbek blacharskich oraz kolorystyki stolarki: okien połaciowych, kolankowych i świetlików.

#### **8. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:**

- 1) nakazuje się lokalizowanie stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych z zachowaniem: zasad i parametrów określonych dla poszczególnych terenów, przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska oraz poniższych warunków:
- a) dopuszcza się lokalizację w zabudowie frontowej wyłącznie w formie wydzielonych pomieszczeń w obrębie budynku, z zastrzeżeniem, że zakazuje się sytuowania wejść do nich w elewacjach frontowych; zakaz nie dotyczy ścian przejazdów bramowych,
- b) zakazuje się lokalizacji w zabudowie frontowej w formie obiektów wolnostojących,
- c) zakazuje się lokalizacji w formie obiektów nadziemnych na terenach przestrzeni publicznych; zakaz ten nie dotyczy części nadziemnych obiektów:
- służących ich wentylacji i obsłudze technicznej,
  - pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;
- 2) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkiem:
- a) wbudowania w ścianę lub ogrodzenie,
- b) zastosowania kolorystyki dla widocznych części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych:
- a) klimatyzatorów,
- b) masztów telekomunikacyjnych i anten,
- c) kabli oraz przewodów: dymowych, wentylacyjnych, gazowych; zakaz nie dotyczy skrzynek przyłączy i instalacji odgromowej,
- d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 4) zakazuje się umieszczania na połaciach dachowych dachów stromych od strony elewacji frontowych:
- a) klimatyzatorów; zakaz nie dotyczy czerpni i wyrzutni powietrza,
- b) masztów telekomunikacyjnych i anten,
- c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
- d) kabli i przewodów; zakaz nie dotyczy instalacji odgromowej;
- 5) dopuszcza się zakładanie na obiektach budowlanych:

- a) elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami,
  - c) elementów służących oświetleniu i iluminacji ulic oraz przestrzeni publicznych,
  - d) elementów służących oświetleniu i iluminacji obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
  - 7) dopuszcza się umieszczanie masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m;
  - 8) zakazuje się lokalizacji ekranów dźwiękochłonnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 8. 1.** Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej na której są zlokalizowane.

4. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu

- 1) nakazuje się realizację projektowanych rzędów drzew, wyznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego rzędu drzew, wyznaczonego na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w wyznaczonych na rysunku planu: strefach o zwiększonym udziale zieleni oraz strefie o znacznie zwiększonym udziale zieleni – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – tereny zabudowy śródmiejskiej **MS** – zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 3 i § 13 ust. 4;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 4.

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami:

- 1) nakazuje się realizację zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 5;
- 2) nakazuje się realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 6.

8. W zakresie ochrony ziemi przed zanieczyszczeniami:

- 1) zakazuje się trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
- 2) nakazuje się urządzenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi, oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

9. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

10. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakazuje się stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:

- 1) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu;
- 2) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych;
- 3) oświetlenia świątecznego;
- 4) instalacji artystycznych;
- 5) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

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

§ 9. 1. Wskazuje się zabytki, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków:

- 1) Zespół urbanistyczno-architektoniczny oraz warstwy kulturowe miasta Płocka, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, którego granice oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynek przy ul. Bielskiej 25, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, który oznaczono na rysunku planu symbolem: R1.

2. Obejmuje się ochroną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wpisane do gminnej ewidencji zabytków objekty:

- 1) dom przy ul. Ostatniej 6, oznaczony na rysunku planu symbolem: E1;
- 2) dom przy ul. Bielskiej 27, oznaczony na rysunku planu symbolem: E2;
- 3) młyn parowy przy ul. Bielskiej 45, oznaczony na rysunku planu symbolem: E3.

3. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) strefę „W” ochrony archeologicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4. Obejmuje się ochroną Krajobraz kulturowy miasta, w granicach obszaru objętego planem, dla którego ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 6.**

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

§ 10. 1. Wyznacza się priorytetowe obszary przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla których:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie.

2. Ustala się układ terenów przestrzeni publicznych obejmujący tereny publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP i 4KP, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Wyznacza się strefy wymagające spójnego zagospodarowania, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4. Wyznacza się strefy o zwiększonym udziale zieleni, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Wyznacza się strefę o znacznie zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

6. Wyznacza się projektowane rzędy drzew, dla których nakazuje się realizację – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

7. Wyznacza się istniejący rząd drzew, dla którego nakazuje się zachowanie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 7.**

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

§ 11. 1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:

- 1) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
  - 2) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa; ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
3. Pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 8.**

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

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji:
    - a) samochodowej – poprzez teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KP**,
    - b) pieszej i rowerowej – poprzez tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP**;
  - 2) ustala się zapewnienie powiązań lokalnych kołowych i pieszych poprzez tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP**;
  - 3) ustala się parametry terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
  - 2) zakazuje się realizacji parkingów powierzchniowych, naziemnych zawierających więcej niż 10 miejsc postojowych na terenach zabudowy śródmiejskiej **MS**;
  - 3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi dla strefy parkingowej I:
    - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maksimum 1 na mieszkanie,
    - b) dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: maksimum 10 na 100 łóżek,
    - c) dla pensjonatów, domów wypoczynkowych: maksimum 25 na 100 pokoi,
    - d) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: maksimum 5 na 10 lokali,
    - e) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: maksimum 6 na 100 łóżek,

- f) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: maksimum 5 na 100 lokali,
  - g) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: maksimum 5 na 10 mieszkań,
  - h) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>, a poniżej 2000 m<sup>2</sup>: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla gastronomii: maksimum 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - j) dla kin, teatrów, amfiteatrów: maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> miejsc siedzących,
  - k) dla muzeów, obiektów wystawowych, wystawienniczych: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (wystaw),
  - l) dla przychodni lekarskich i poradni: maksimum 7 na 10 gabinetów,
  - m) dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - n) dla pozostałych obiektów usługowych (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.): maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - o) dla żłobków, przedszkoli: maksimum 10 na 10 sal pobytu,
  - p) dla szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych: maksimum 10 na 10 izb lekcyjnych,
  - q) dla szkół wyższych, pomaturalnych, seminariów, podyplomowych: maksimum 13 na 100 miejsc dydaktycznych (rozumianych jako maksymalna liczba słuchaczy mogąca przebywać w jednym czasie na terenie uczelni);
- 4) Nakazuje się wyliczenie miejsc postojowych dla samochodów jako sumy miejsc postojowych wymaganych dla funkcji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiadającym rodzajom obiektów wymienionym w pkt 3;
- 5) Nakazuje się przy określaniu ilości miejsc parkingowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego generującego nowe miejsca postojowe – dokonania całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną;
- 6) Nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 7) Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów dla:
- a) szkół podstawowych – minimum 20/10 izb lekcyjnych,
  - b) szkół ponadpodstawowych – minimum 30/10 izb lekcyjnych,
  - c) szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych – minimum 15/100 miejsc dydaktycznych,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup> – minimum jedno miejsce postojowe.

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) nakazuje się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakazuje się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach samorządowych ciągów pieszych **KP**, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, oraz z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) wymogu pkt 2 i 3 nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;

- 5) nakazuje się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach samorządowych ciągów pieszych **KP** – w sposób nie wykluczający realizacji projektowanych rzędów drzew oraz zachowania istniejącego rzędu drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) oraz kanałów technologicznych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci uzbrojenia podziemnego;
- 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych oraz nadziemnych liniowych sieci infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy oświetlenia.

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

- 1) nakazuje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
  - a) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej będzie nie mniejsza niż 60 mm,
  - b) parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 5) nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) nakazuje się dostosowanie istniejących kanałów ogólnospławnych dla potrzeb kanalizacji sanitarnej;
- 3) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że dla:
  - a) kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 160 mm,
  - b) kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 50 mm.

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

- 1) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy warunki lokalne nie pozwalają na zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej – dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się ograniczanie ilości wód odprowadzanych do kanalizacji poprzez:
  - a) stosowanie rozwiązań sprzyjających retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych oraz spowalniających ich odpływ do odbiorników, w szczególności poprzez stosowanie powierzchni z zielenią, powierzchni przepuszczalnych, zielonych ścian, dachów zielonych oraz wielofunkcyjnych, wykonanie niecek i zagłębień do gromadzenia wody opadowej, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub innych,
  - b) wprowadzanie całości lub części wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej,
  - c) gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i ich wykorzystanie na cele bytowe, gospodarcze lub przeciwpożarowe;
- 3) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych oraz ujęcie ich w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;

- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 250 mm;
- 5) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi.

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

- 1) nakazuje się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 3) nakazuje się stosowanie parametrów sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
  - a) minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 32 mm,
  - b) parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

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

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej, z zastrzeżeniem, że:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako źródło energii gaz – w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii, w szczególności: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz urządzenia kogeneracyjne, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii, określonych w ust. 9,
  - c) dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłej lub gazowej,
  - d) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.

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

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) wytwarzaną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii, określonych w ust. 9,
  - c) z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;
- 2) nakazuje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym (doziemnym); nakaz nie dotyczy linii zasilających place budowy;
- 3) nakazuje się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych oraz oświetlenia ulic, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.

#### **8. W zakresie telekomunikacji:**

- 1) nakazuje się zasilanie odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
- 2) nakazuje się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia:



- a) wykorzystujących energię wiatru – o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW,
  - b) wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wiatr – o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymienionych w pkt 1, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego, w szczególności: ogniw fotowoltaicznych i paneli słonecznych – wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.

## **Rozdział 10.**

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

§ 14. 1. Na obszarze planu nie oznacza się granic obszarów, określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości na obszarze planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że:

- 1) dla działek wydzielanych w granicach **Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka**, wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – nakazuje się realizację podziałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod dojścia lub dojazdu oraz w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej – dopuszcza się inne wartości parametrów, niż podane w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że:

- 1) dla działek wydzielanych w granicach **Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka**, wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – nakazuje się realizację podziałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, dojścia i dojazdu oraz w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej – dopuszcza się mniejszą powierzchnię;
- 3) dla działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających – dopuszcza się mniejszą powierzchnię.

## **Rozdział 11.**

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

§ 15. 1. Granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się granice obszaru objętego planem.

## **Rozdział 12.**

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

§ 16. 1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się warunki lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Rozdział 1.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów MS**

**§ 17. 1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1MS, 2.1MS, 2.2MS, 3.1MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS i 4.3MS – obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.**

**2. Ustala się przeznaczenia terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi z zakresu: biur, kultury, wystawiennictwa, administracji, usług obsługi finansowej, poczty i telekomunikacji,
  - c) usługi zakwaterowania turystycznego z zakresu: hoteli, pensjonatów i domów wycieczkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyłączeniem stacji paliw i myjni samochodowych), gastronomii, sportu, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali) oraz edukacji,
  - b) usługi zakwaterowania zbiorowego z zakresu: internatów i domów studenckich, domów opieki społecznej,
  - c) usług zakwaterowania turystycznego z zakresu: pokoi gościnnych, w tym hosteli oraz wynajmu mieszkań i apartamentów.

**3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu: **1.1MS** – 100%,
  - b) dla terenu: **2.1MS** i **4.2MS** – 90%,
  - c) dla terenów: **3.1MS** i **3.3MS** – 80%,
  - d) dla terenów: **2.2MS, 3.2MS, 4.1MS** i **4.3MS** – 65%;
- 2) ustala się, w zakresie intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1.1MS**:
    - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
    - maksymalną intensywność zabudowy: 6,3,
    - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 5,3,
  - b) dla terenów: **2.1MS** i **3.1MS**:
    - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
    - maksymalną intensywność zabudowy: 4,9,
    - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,9,
  - c) dla terenu **2.2MS**:
    - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
    - maksymalną intensywność zabudowy: 4,2,
    - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,3,
  - d) dla terenów: **3.2MS** i **4.1MS**:
    - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,

- maksymalną intensywność zabudowy: 3,6,
  - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,7,
- e) dla terenu **3.3MS**:
- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - maksymalną intensywność zabudowy: 2,9,
  - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,0;
- f) dla terenu **4.2MS**:
- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - maksymalną intensywność zabudowy: 3,7,
  - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,8,
- g) dla terenu **4.3MS**:
- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - maksymalną intensywność zabudowy: 4,6,
  - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,7;
- 3) ustala się w minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów: **1.1MS, 2.1MS, 3.1MS, 3.3MS i 4.2MS** – 10,0%,
  - b) dla terenów: **2.2MS, 3.2MS, 4.1MS i 4.3MS** – 15,0%;
- 4) dla terenów: **2.1MS, 2.2MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS i 4.3MS** – nakazuje się zagospodarować minimum 5,0% powierzchni działki budowlanej w formie skupisk zieleni na gruncie rodzimym:
- a) średniowysokiej i wysokiej, w tym drzew i krzewów,
  - b) o minimalnej powierzchni: 20,0 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalnej szerokości: 3,0 m;
- 5) ustala się minimalną wysokość zabudowy oraz minimalną liczbę kondygnacji:
- a) dla zabudowy frontowej – minimalną wysokość: 12,0 m i minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z zastrzeżeniem, że dla:
    - zabudowy istniejącej – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,
    - zabudowy od strony linii zabudowy nieprzekraczalnych – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,
    - zabudowy na odcinkach stanowiących maksymalnie 20% długości danej elewacji frontowej – dopuszcza się minimalną wysokość: 3,0 m i minimalną liczbę kondygnacji: 1;
  - b) dla pozostałej zabudowy – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy i maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
- a) dla terenów, z zastrzeżeniem lit. b i c:
    - dla terenów **2.1MS i 2.2MS** – maksymalna wysokość: 17,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 5,
    - dla terenów: **1.1MS, 3.1MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS i 4.3MS** – maksymalna wysokość: 14,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 4,
  - b) **dla stref realizacji wyższek zabudowy** – dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 6,
  - c) **dla stref realizacji dominant** – dopuszcza się zwiększenie:
    - dla strefy **D1** – maksymalnej wysokości zabudowy do 32,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 10,

- dla strefy **D2** – maksymalnej wysokości zabudowy do 26,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 8,
- dla strefy **D3** – maksymalnej wysokości zabudowy do 32,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 10,
- dla strefy **D4** – maksymalnej wysokości zabudowy do 23,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 7,
- dla strefy **D5** – maksymalnej wysokości zabudowy do 29,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 9,

7) ustala się liczbę kondygnacji podziemnych – maksimum 2;

8) ustala się wysokość gzymsu głównego (wieńczącego) elewacji frontowej, mierzoną w jego najwyższym punkcie:

a) dla terenów: **1.1MS, 2.1MS, 2.2MS i 2.3MS** – jak wysokość maksymalna zabudowy,

b) dla terenów: **3.1MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS i 4.3MS** – jak wysokość maksymalna zabudowy, z zastrzeżeniem, że dla elewacji frontowych od strony linii rozgraniczających pokrywających się z granicami obszaru objętego planem – pomiędzy 7,0 m a 10,5 m;

9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, w tym tarasy oraz dachy zielone, z zastrzeżeniem że:

a) dla budynków lub ich części, o liczbie kondygnacji nie większej niż 4 – dopuszcza się również dachy strome, o kącie nachylenia: 25°-40° i kalenicy głównej równoległej w stosunku do linii zabudowy; w połaciach tych dopuszcza się lokalizację lukarn:

- o dachach płaskich lub spadzistych oraz materiale i kolorze pokrycia zastosowanym na reszcie dachu,
- o ścianach wykończonych w materiale i kolorze zastosowanym na elewacji lub jako pokrycie dachu,

b) dla połaci dachowych zlokalizowanych na terenach: **3.1MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS i 4.2MS** od strony linii rozgraniczających pokrywających się z granicami obszaru objętego planem – nakazuje się stosować dachy strome, o kącie nachylenia: 25°-40° i kalenicy głównej równoległej w stosunku do linii zabudowy; w połaciach tych dopuszcza się lokalizację lukarn:

- o dachach płaskich lub spadzistych oraz materiale i kolorze pokrycia zastosowanym na reszcie dachu,
- o ścianach wykończonych w materiale i kolorze zastosowanym na elewacji lub jako pokrycie dachu.

**4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych** – zakazuje się lokalizacji, w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej, innych obiektów tymczasowych niż:

1) sezonowe ogródki gastronomiczne, z zastrzeżeniem, że zakazuje się form kubaturowych;

2) obiekty stanowiące zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się obiekt, podlegający ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków – **dom przy ul. Bielskiej 25**, wpisany do rejestru w dniu 25 maja 1975 r. pod numerem 182/1269 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: **R1**;

2) obejmuje się ochroną, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obiekty:

a) **dom przy ul. Ostatniej 6**, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 277, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E1**, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:

- zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
- nakazuje się zachowanie układu elewacji frontowej pierwszego piętra, w szczególności: gzymsu oraz okien wraz z ich detalami,
- dopuszcza się zmianę układu otworów okiennych i drzwiowych w parterze elewacji frontowej, w szczególności poprzez zmianę ich wymiarów oraz likwidację,
- dopuszcza się nadbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe okna i lukarny należy lokalizować w osi istniejących okien pierwszego piętra,

b) **dom przy ul. Bielskiej 27**, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 82, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E2**, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:

- zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
- zakazuje się zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej, w szczególności: zmiany wymiarów, likwidacji oraz wprowadzania nowych otworów,
- dopuszcza się nadbudowę, z zastrzeżeniem, że należy zachować istniejącą attykę wraz z jej detalem,

c) **młyn parowy przy ul. Bielskiej 45**, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 85, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E3**, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:

- zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
- dopuszcza się nadbudowę wyłącznie w formie adaptacji poddasza,
- dopuszcza się zmianę wymiarów otworów okiennych w elewacji frontowej, przy czym otwory należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy wszystkich okien powinny być takie same na obu elewacjach frontowych,
- dopuszcza się: likwidację, zmianę wymiarów oraz wprowadzenie nowych otworów drzwiowych w elewacji frontowej, przy czym nowe i przebudowywane drzwi należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy nadproża wszystkich drzwi powinny być takie same na obu elewacjach frontowych,
- zakazuje się lokalizacji balkonów i loggii w elewacji frontowej,
- dopuszcza się odtworzenie oryginalnego wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanego muru z czerwonej cegły, wraz z oryginalnym detalem lizen, gzymsów i okien, z zastrzeżeniem, że rozwiązania muszą być zgodne z oryginalnym wystrojem elewacji, ustalonym na podstawie badań architektonicznych oraz kwerendy materiałów archiwalnych;

3) wyznacza się **strefę „W” ochrony archeologicznej**, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się realizację robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

4) wyznacza się **Krajobraz kulturowy miasta**, w granicach obszaru objętego planem, dla którego nakazuje się kształtowanie zabudowy na zasadach określonych w planie.

6. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°.

7. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, położonych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z publicznie dostępnymi samorządowych ciągów pieszych **KP**.

9. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

10. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

## Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe dla terenów KP

§ 18. 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP**, **2KP**, **3KP** i **4KP**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ciągi piesze,
  - b) dojścia i dojazdy do sąsiednich działek budowlanych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny rekreacji,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **1KP** – zmienną: od 14,3 m do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu **2KP** – zmienną: od 15,0 m do 20,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu **3KP** – zmienną: od 17,7 m do 29,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu **4KP** – zmienną: od 13,5 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu **1KP** – minimum 15%,
  - b) dla terenów: **2KP**, **3KP** i **4KP** – minimum 5%;
- 3) dla stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych – zakazuje się lokalizacji w formie obiektów nadziemnych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się nadziemne części tych obiektów:
  - a) służące ich wentylacji i obsłudze technicznej,
  - b) pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;
- 4) dla zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się, w przestrzeni każdego ciągu, zapewnić przebieg drogi pożarowej dla zabudowy zlokalizowanej na przyległych terenach **MS**, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg pożarowych oraz budownictwa,
  - b) nakazuje się kształtowanie przestrzeni jako dostępnej architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową, poprzez zapewnienie:
    - pasów ruchu pieszego – prowadzonych równoległe do elewacji frontowych przyległej zabudowy oraz wolnych od przeszkód w postaci stałych elementów zagospodarowania; szerokość pojedynczego pasa nie może być mniejsza niż 1,8 m, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się miejscowe zwężenie do szerokości 1,0 m na odcinku nie dłuższym niż 2,0 m,
    - nawierzchni – jako: równej, antypoślizgowej, twardej, stabilnej oraz pozbawionej barier architektonicznych w postaci: krawężników, schodów i progów, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania zastępcze, niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie i rampy,

- c) zakazuje się lokalizacji stałych elementów zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną przyległych terenów zabudowy śródmiejskiej **MS**;
- 5) **dla stref wymagających spójnego zagospodarowania**, których granice oznaczono na rysunku planu – nakazuje się kształtowanie zagospodarowania, jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki elementów wyposażenia, w tym oświetlenia, oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 6) **dla stref o zwiększonym udziale zieleni**, których granice oznaczono na rysunku planu – nakazuje się:
- a) zagospodarowanie minimum 10% powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, w formie skupisk zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej, w tym w formie ogrodów deszczowych,
  - b) dla terenów utwardzonych stosowanie nawierzchni rozbieralnych,
  - c) kształtowanie strefy w formie przestrzeni sprzyjającej miejskiemu wypoczynkowi, w szczególności poprzez lokalizację miejsc siedzących;
- 7) **dla strefy o znacznie zwiększonym udziale zieleni**, której granice oznaczono na rysunku planu – obowiązują ustalenia jak dla stref o zwiększonym udziale zieleni, z zastrzeżeniem, że skupiska zieleni muszą stanowić minimum 25% powierzchni strefy, przy czym 10% powierzchni strefy nakazuje się zagospodarować jako skupiska zieleni w formie ogrodów deszczowych;
- 8) **dla projektowanych rzędów drzew**, których przebieg oznaczono na rysunku planu:
- a) nakazuje się realizację nasadzeń drzew w formie szeregu, w którym poszczególne drzewa lokalizowane są w jednej linii, w rozstawie, mierzonym w osi pni – maksymalnie do 15,0 m,
  - b) nakazuje się realizację poszczególnych nasadzeń drzew w:
    - pasach zieleni niskiej lub średniowysokiej o szerokości minimalnej: 2,0 m,
    - przestrzeni o wymiarach minimalnych: 1,5 x 1,5 m lub o minimalnej średnicy 1,5 m, dla której dopuszcza się stosowanie: osłon poziomych i pionowych, systemów nawadniających i napowietrzających oraz barierek ochronnych,
  - c) dopuszcza się:
    - zmianę lokalizacji rzędu względem osi ciągu pieszego,
    - indywidualny dobór w ramach rzędu: liczby, rozstawu, gatunku i odmiany drzew, z zastrzeżeniem, że należy stosować gatunki i odmiany odporne na niesprzyjające warunki środowiska miejskiego;
- 9) **dla istniejącego rzędu drzew**, którego przebieg oznaczono na rysunku planu:
- a) nakazuje się zachowanie oraz uzupełnienie rzędu – w formie szeregu drzew, zlokalizowanych w jednej linii, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) nakazuje się, przy uzupełnianiu lub wymianie poszczególnych drzew – zastosowanie drzew jednego gatunku i odmiany,
  - c) dopuszcza się, przy uzupełnianiu lub wymianie poszczególnych drzew – zmianę odległości pomiędzy drzewami w rzędzie, z zastrzeżeniem, że odległość ta, mierzona w osi pni, nie może być większa niż 15,0 m.

#### 4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych:

- 1) dopuszcza się obiekty tymczasowe, w formie:
- a) sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których:
    - dopuszcza się lokalizację na okres maksymalnie 9 miesięcy w ciągu roku,
    - zakazuje się form kubaturowych,
    - dopuszcza się elementy wygradzające,
  - b) obiektów związanych z organizacją imprez i wydarzeń:
    - stoisk i pawilonów handlowo-usługowych – wyłącznie na czas trwania imprezy, lecz nie dłużej niż na 3 dni,

- obiektów związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji – wyłącznie na czas trwania imprezy, lecz nie dłużej niż na 3 dni,

c) obiektów stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy;

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób kolidujący z pasami ruchu pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 1; zastrzeżenie nie dotyczy obiektów tymczasowych stanowiących zaplecze budowy;

3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną terenów przyległych.

5. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się, podlegający ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków – **Zespół urbanistyczno-architektoniczny oraz warstwy kulturowe miasta Płocka**, wpisany do rejestru zabytków w dniu 16 listopada 1959 r. pod numerem 51/182/59 W, którego granice oznaczono na rysunku planu;

2) wyznacza się **strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej**, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie;

3) wyznacza się **strefę „W” ochrony archeologicznej**, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się realizację robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

4) wyznacza się **Krajobraz kulturowy miasta**, w granicach obszaru objętego planem, dla którego nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie.

6. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalną powierzchnię działki – 3300,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu działki – 15,00 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-120°.

7. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

### **DZIAŁ III. Ustalenia końcowe**

§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Płocka

**Artur Jaroszewski**