



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2021 r.

Poz. 3333

Podpisany przez:  
Anna Teresa Gogolowicz  
Data: 2021-04-14 11:43:03



### UCHWAŁA NR 468/XXVIII/2021 RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 25 lutego 2021 r.

#### w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 roku poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378) 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 2020 roku poz. 713 i poz. 1378) w związku z uchwałą Nr 696/XXXIX/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 28 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, **Rada Miasta Płocka**

**uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, przebiegają:

- 1) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Ostatniej;
- 2) od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Ostatniej, północna linia rozgraniczająca ul. Królewieckiej;
- 3) od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Tumskiej;
- 4) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Józefa Kwiatka.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;

- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę pokrycia dachowego tworzy podłoże gruntowe umożliwiające sadzenie i wegetację roślin;
- 3) **drobnych usługach rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu: bieliźniarstwa, florystyki, fotografii, fryzjerstwa, gorseciarstwa, grawerstwa, instrumentarstwa muzycznego, jubilerstwa, kapelusznictwa, kosmetyki, krawiectwa, usług modystki, obuwnictwa, oprawy obrazów, optyki, renowacji zabytków ruchomych, rusznikarstwa, szewstwa, zegarmistrzostwa, złotnictwa, naprawy sprzętu komputerowego, drobnego sprzętu AGD i RTV;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 5) **miejscu zmiany linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 6) **nadwieszeniu** – należy rozumieć przez to fragment budynku o rzucie poziomym występujący z lica elewacji, nadwieszony powyżej parteru, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i dachu;
- 7) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu na warunkach określonych w planie;
- 10) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **wysokość parteru** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu budynku lub jego części do poziomu stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku;
- 14) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część mieszczące się w części frontowej działki budowlanej, tj. w odległości nie większej niż 20,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 15) **zabudowie oficynowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część niemieszczące się w części frontowej działki, tj. w odległości większej niż 20,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 16) **zabudowie użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć jeden budynek użyteczności publicznej lub ich zespół;
- 17) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć ogród wertykalny lokalizowany bezpośrednio w elewacji budynku, na specjalnej konstrukcji odsuniętej o nie więcej niż 0,5 m od elewacji budynku, z wyjątkiem elewacji frontowych, lub samodzielnej konstrukcję.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) linie zabudowy pierzejowe;
- 6) miejsce zmiany linii zabudowy;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) granica lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;
- 9) granica priorytetowych obszarów przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim;
- 10) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną ustaleniami planu;
- 11) dobra kultury współczesnej objęte ochroną ustaleniami planu;
- 12) strefy podwórzy;
- 13) strefy lokalizacji ogródków gastronomicznych;
- 14) pierzeje usługowe;
- 15) miejsca lokalizacji istniejącego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 16) miejsca lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego;
- 17) istniejące rzędy drzew do zachowania;
- 18) projektowane rzędy drzew;
- 19) komin objęty ochroną ustaleniami planu.

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

**§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:**

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

- 16) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 17) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

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

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej: **MS**;
- 2) tereny zabudowy usługowej: **U**;
- 3) teren publicznie dostępnego samorządowego parku: **ZP**;
- 4) tereny publicznie dostępnych samorządowych placów: **PP**;
- 5) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych: **KP**;
- 6) tereny dróg publicznych:
  - a) tereny ulic lokalnych: **KDL**,
  - b) tereny ulic dojazdowych: **KDD**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające: tereny ulic: lokalnych, dojazdowych, teren publicznie dostępnego samorządowego parku, tereny publicznie dostępnych samorządowych placów, tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 2) granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, jako terenów pod budowę lub przebudowę budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;
- 3) granice miejsc lokalizacji prześwitów bramowych z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych, niż wymienione

w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się w granicach obszaru objętego planem, na obszarze funkcjonalnego śródmieścia:
  - a) realizację zabudowy jako zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) lokalizację nowych budynków jako zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) ustala się na wyznaczonych terenach realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem, o ile takie ustalono, oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna, parkingi, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń oraz obiekty o funkcji pomocniczej dla obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów, zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 4) nakazuje się lokalizację budynków w obszarze:
  - a) wyłącznie jako zabudowy frontowej i zabudowy oficynowej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,

b) z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu: linii zabudowy nieprzekraczalnych, linii zabudowy obowiązujących, linii zabudowy pierzejowych, stref podwórzy, wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska.

2. W zakresie **zasad kształtowania ład przestrzennego** ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych.

3. W zakresie **wysokości zabudowy** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu – spełniające wymogi przepisów odrębnych oraz nieprzekraczająca 25,0 m.

4. W zakresie **linii zabudowy**:

- 1) ustala się przebieg linii zabudowy nieprzekraczalnych, linii zabudowy obowiązujących oraz linii zabudowy pierzejowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) ustala się linie zabudowy obowiązujące, wyznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tych linii, i dodatkowo określające obowiązek sytuowania lica elewacji bezpośrednio przy tej linii lub w odległości nie większej niż 0,25 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 6;
- 4) dopuszcza się wycofanie lica elewacji budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej:
  - a) najwyższej kondygnacji budynku, nie niższej niż trzecia kondygnacja nadziemna, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
  - b) na nie więcej niż 30% pozostałej powierzchni lica elewacji na głębokość nie większą niż 1,5 m, przy czym zakazuje się wycofania lica elewacji:
    - parteru na długości większej niż 70% szerokości elewacji,
    - pozostałych kondygnacji na długości większej niż 35% szerokości elewacji,
    - w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej;
- 5) ustala się linie zabudowy pierzejowe, wyznaczone na rysunku planu, dla których stosuje się wymogi określone w pkt 4 dla linii zabudowy obowiązujących i jednocześnie nakaz sytuowania zabudowy frontowej w pełnej długości tych linii na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla zabudowy oficynowej zakazuje się wyłącznie przekraczania linii zabudowy; pozostałych wymogów określonych dla linii zabudowy nie stosuje się;
- 7) ustala się, iż linie zabudowy, o których mowa w pkt 2, 3 i 5, nie dotyczą części podziemnych budynków.

5. W zakresie **lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej z działką drogową.

6. W zakresie **lokalizacji usług**:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe, dla których:
  - a) nakazuje się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych z przeznaczeniem na usługi związane z bezpośrednią wymianą dóbr lub usług pomiędzy usługodawcą i klientem takich jak: handel detaliczny, gastronomia, wystawiennictwo, sport, drobne usługi rzemieślnicze, kultura, usługi pocztowe, finanse i ubezpieczenia, biura podróży; powierzchnia lokali usługowych nie może być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej parteru budynku zlokalizowanego w części frontowej działki,

- b) dopuszcza się lokalizację w parterach budynków od strony podwórzy funkcji mieszkaniowych lub pomieszczeń garażowych z zastrzeżeniem lit. a,
  - c) dopuszcza się lokalizację wejść do budynków prowadzących do mieszkań zlokalizowanych na kondygnacjach powyżej parteru lub w parterze od strony podwórzy,
  - d) dopuszcza się lokalizację prześwitów bramowych zgodnie z ust. 7;
- 2) na terenach MS i U dopuszcza się usytuowanie pomieszczeń handlowych, usługowych, gastronomicznych w piwnicach budynków wyłącznie przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

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

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

8. W zakresie **kształtowania podwórzy**:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefy podwórzy, dla których:
  - a) nakazuje się urządzenie jako placu wewnętrznego,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni,
  - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - d) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących lokalom gastronomicznym, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
  - e) dopuszcza się lokalizację podziemnych części budynków,
  - f) zakazuje się lokalizacji nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przekrycie podwórzy o szerokości nieprzekraczającej 12,0 m w pełni przeszklonym dachem na terenach zabudowy śródmiejskiej 3MS, 5MS, 12MS i 21MS oraz na terenach zabudowy usługowej 1U, 6U i 7U.

9. W zakresie **kształtowania zieleni** wyznacza się na rysunku planu:

- 1) istniejące rzędy drzew do zachowania, dla których nakazuje się:
  - a) zachowanie istniejących rzędów drzew,
  - b) wprowadzenie nasadzeń drzew z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych; w przypadku kolizji z uzbrojeniem terenu należy odstąpić od wprowadzenia nasadzeń,
  - c) zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 2) projektowane rzędy drzew, dla których:
  - a) nakazuje się wprowadzenie rzędów drzew,
  - b) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych; w przypadku kolizji z uzbrojeniem terenu należy odstąpić od wprowadzenia nasadzeń,
  - c) nakazuje się zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia powietrza,
  - d) nakazuje się zastosowanie gatunków drzew osiągających wysokość nie przekraczającą 3,0 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu.

10. W zakresie **lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej**:

- 1) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w §9 ust. 2, na elewacjach i na połaciach dachów o nachyleniu przekraczającym 15° instalacji technicznych: anten, masztów antenowych,

klimatyzatorów, urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, kabli i przewodów; zakaz nie dotyczy instalacji odgromowej, czerpni oraz wyrzutni powietrza;

- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się na elewacjach od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w §9 ust. 2, lokalizację wyłącznie skrzynek przyłączy gazowych i złączy elektroenergetycznych nie wyżej niż 1,0 m od poziomu terenu; nakazuje się zastosowanie kolorystyki zgodnej z kolorystyką ściany.

11. W zakresie **minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych** ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod dojścia lub dojazdy, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej; podziały nieruchomości w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

12. W zakresie **materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych** dla istniejących i nowych budynków:

1) ścian budynków:

a) w zakresie materiałów wykończeniowych:

- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych szklawionych, elementów winylowych, szkła refleksyjnego, blach trapezowych, blach falistych, blachodachówki, wikliny, słomy, niesformatowanych i niepoddanych obróbce powierzchniowej kamienia i drewna; dopuszcza się zastosowanie okładzin zgodnych z cechami historycznymi budynku,
- dopuszcza się stosowanie okładzin z naturalnego kamienia wyłącznie w parterze; ograniczenie nie dotyczy detalu architektonicznego,
- dopuszcza się stosowanie okładziny ceramicznej imitującej sformatowany i poddany obróbce powierzchniowej kamień,
- nakazuje się stosowanie nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych ścian budynków, przy czym zastosowane rodzaje materiałów muszą zapewniać spójność estetyczną budynkowi lub zespołowi budynków na działce budowlanej,

b) w zakresie kolorystyki:

- nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla ścian elewacji w maksimum trzech odcieniach, z których dla cokołu najciemniejszy, dla powierzchni ścian jaśniejszy, z zastrzeżeniem lit. c, dla detalu architektonicznego najjaśniejszy; dla detalu architektonicznego dopuszcza się zastosowanie bieli; dopuszcza się zastosowanie innej konfiguracji kolorystycznej wyłącznie w przypadku jej zgodności z cechami historycznymi budynku,
- nakazuje się stosowanie jasnych kolorów powierzchni ścian elewacji wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów zgodnych z cechami historycznymi budynku,
- ograniczenia kolorystyczne turet pierwsze i drugie nie dotyczą murali (dekoracyjnego malarstwa ściennego) oraz okładzin z drewna w jego naturalnym kolorze i kamienia naturalnego, z zastrzeżeniem turet czwarte,
- zakazuje się stosowanie okładzin z kamienia naturalnego w kolorze czarnym lub grafitowym posiadającym wg systemu NCS domieszkę czerni przekraczającą 40%,
- dopuszcza się dla podkreślenia kompozycji elewacji zastosowanie akcentu kolorystycznego, o kolorystyce innej niż określona w turet pierwsze i drugie, nie sprzecznej z cechami historycznymi budynku, na nie więcej niż 10% powierzchni ściany budynku,

c) zakazuje się stosowania tynku cienkowarstwowego na warstwę termoizolacyjną ścian frontowych parterów lokalizowanych od strony dróg publicznych,

- d) zakazuje się umieszczania murali na ścianach budynków zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w §9 ust. 2, z wyjątkiem ścian bocznych budynków od strony terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych 1KP-3KP i 5KP;
- 2) pokrycia dachów dla istniejących i nowych budynków:
- a) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków na terenie działki budowlanej; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich, w tym dachów zielonych; dopuszcza się zastosowanie innego materiału pokrycia dachu zgodnego z cechami historycznymi budynku,
- b) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów o nachyleniu przekraczającym 15°:
- dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym,
  - blachą płaską: aluminiową, cynkowo-tytanową lub miedzianą w naturalnym kolorze metali lub stopów metali z jakich są wykonane,
- c) dopuszcza się zastosowanie blachy płaskiej powlekanej o odcieniu zbliżonym do naturalnych kolorów blach, o których mowa w lit. b tiret drugie;
- 3) stolarki okiennej, drzwiowej, obróbek blacharskich i balustrad dla istniejących i nowych budynków:
- a) nakazuje się stosowanie w ramach budynku jednolitej kolorystyki:
- stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się zastosowanie innej kolorystyki stolarki okiennej w ramach parteru, z uwzględnieniem ustaleń lit. b,
  - obróbek blacharskich,
  - balustrad,
- b) nakazuje się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej w kolorach: bieli, szarości lub brązów; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów zgodnych z cechami historycznymi budynku,
- c) nakazuje się stosowanie szklenia otworów okiennych i realizacji elewacji szklanych wyłącznie ze szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym; zakazuje się stosowania szkła refleksyjnego,
- d) zakazuje się montowania krat zewnętrznych; zakaz nie dotyczy okratowania okien piwnic;
- 4) dla budynków istniejących:
- a) dopuszcza się stosowanie lukarn i facjat,
- b) dopuszcza się zachowanie nadwieszów budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy lub linie rozgraniczające,
- c) zakazuje się lokalizacji okien dachowych, okien kolankowych, świetlików okiennych od strony przestrzeni publicznych na budynkach o liczbie kondygnacji mniejszej niż 3; dopuszcza się lokalizację świetlików okiennych od strony przestrzeni publicznych na terenie 4U,
- d) zakazuje się, w przypadku wykonywania remontów elewacji, przesłaniania lub likwidacji elementów i detali architektonicznych budynku,
- e) dopuszcza się stosowanie szprosów okiennych wyłącznie w kolorze stolarki okiennej i wykonanych z materiału stolarki okiennej,
- f) nakazuje się stosowanie wyłącznie balustrad żeliwnych, kutych lub wykonanych z metalowych prętów lub profili zamkniętych, przy czym powierzchnia elementów metalowych balustrady nie może być większa niż 30% jej powierzchni; dopuszcza się zastosowanie innych materiałów i innego udziału powierzchni elementów balustrady zgodnych z cechami historycznymi budynku,
- g) zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu niż sposób użytkowania tych budynków, dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji na warunkach określonych w przepisach szczegółowych,
- h) w przypadku, gdy minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków jest mniejsza niż wielkości ustalone w planie dopuszcza się jej zachowanie z możliwością przeprowadzenia remontu lub przebudowy,



- i) w przypadku, gdy wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wielkości ustalone w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub nadbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- j) dopuszcza się rozbudowę budynków niespełniających wymogów wynikających z wyznaczonych linii zabudowy obowiązujących lub linii zabudowy pierzejowych z wyjątkiem zakazu przekraczania tych linii,
- k) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku:
- dopuszcza się rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - ściany nadbudowy nakazuje się lokalizować w płaszczyźnie wyznaczonej przez lico elewacji istniejącego budynku lub wycofane względem niej,
  - nakazuje się nawiązanie do kompozycji istniejącej elewacji; dopuszcza się odstępianie od wymogu dla ostatniej, najwyższej kondygnacji przy jednoczesnym zastosowaniu szklanych ścian kurtynowych,
  - dopuszcza się stosowanie na elewacji materiałów wykończeniowych takich jak szkło, metal; powierzchnia ścian pokrytych metalem nie może przekraczać 30% powierzchni elewacji w obrębie kondygnacji,
  - dopuszcza się stosowanie okien kolankowych,
  - dopuszcza się zastosowanie istniejącego układu i kąta nachylenia połączeń dachowych niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) dla nowych budynków:
- a) dopuszcza się stosowanie elementów historyzujących, zgodnie z ustaleniami pkt 4 lit. a,
- b) podziały wertykalne nakazuje się realizować poprzez zastosowanie lizen, wystroju elewacji, wycofanie lica elewacji lub zróżnicowania materiałów wykończeniowych,
- c) podziały horyzontalne nakazuje się realizować poprzez zaakcentowanie konstrukcji, wystrój elewacji, wycofanie lica elewacji lub zróżnicowanie materiałów wykończeniowych,
- d) w przypadku realizacji budynku o minimalnej liczbie kondygnacji nadziemnych budynków, określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i zastosowaniu dachu spadzistego, zakazuje się lokalizacji okien dachowych, okien kolankowych, świetlików okiennych na budynkach od strony przestrzeni publicznych,
- e) nakazuje się stosowanie wyłącznie balustrad żeliwnych, kutych lub wykonanych z metalowych prętów lub profili zamkniętych, przy czym powierzchnia elementów metalowych balustrady nie może być większa niż 30% jej powierzchni; dopuszcza się stosowanie balustrad szklanych oraz elementów wykonanych ze szkła,
- f) dopuszcza się stosowanie okapów i gzymsów wykraczających przed lico elewacji budynku o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m,
- g) zakazuje się stosowanie nadwieszonych wykraczających poza linie rozgraniczające terenu, na którym budynek jest sytuowany.

## **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu**

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej 1MS-21MS, zabudowy usługowej 1U-7U kwalifikują się jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

5. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami §12 ust. 3.

6. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację:

- 1) zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami §12 ust. 4;
- 2) zaopatrzenia w ciepło i chłód, zgodnie z warunkami §12 ust. 5.

7. Ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami:

- 1) zakazuje się trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
- 2) nakazuje się urządzenie miejsc na lokalizację pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

8. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlega zieleń w obszarze.

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

1. W zakresie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych na obszarze objętym planem:

- 1) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - a) zespół urbanistyczno-architektoniczny, którego granice oznacza się na rysunku planu,
  - b) budynek przy ul. Bielskiej 17 (symbol na rysunku planu R1),
  - c) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 2 (symbol na rysunku planu R13),
  - d) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 8 (symbol na rysunku planu R11),
  - e) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 26 (symbol na rysunku planu R10),
  - f) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 28 (symbol na rysunku planu R9),
  - g) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 30 (symbol na rysunku planu R8),
  - h) budynek przy ul. Józefa Kwiatka 38 (symbol na rysunku planu R7),
  - i) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 36 (symbol na rysunku planu R5),
  - j) budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 40 (symbol na rysunku planu R3),
  - k) budynki przy ul. Tumskiej 9 (symbol na rysunku planu R12),
  - l) budynki przy ul. Tumskiej 15 (symbol na rysunku planu R6),
  - m) budynek przy ul. Królewieckiej 2 – budynek dawnej maszynowni w dawnym zespole fabryki maszyn rolniczych M.S. Sarny (symbol na rysunku planu R2),
  - n) budynki przy ul. Królewieckiej 12 i 12a (symbol na rysunku planu R4);
- 2) obejmuje się ochroną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
  - a) obiekty zlokalizowane w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego:
    - budynek przy ul. Józefa Kwiatka 16 (symbol na rysunku planu E23),
    - budynek przy ul. Józefa Kwiatka 20 (symbol na rysunku planu E20),
    - budynek przy ul. Józefa Kwiatka 22 (symbol na rysunku planu E19),

- budynek przy ul. Józefa Kwiatka 26 – 2 oficyny (symbol na rysunku planu E18),
- budynki przy ul. Józefa Kwiatka 28 – 2 oficyny (symbol na rysunku planu E17),
- budynek przy ul. Józefa Kwiatka 32 (symbol na rysunku planu E16),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 34 (symbol na rysunku planu E12),
- budynki przy ul. Henryka Sienkiewicza 38 (symbol na rysunku planu E11),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 45 (symbol na rysunku planu E25),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 48 (symbol na rysunku planu E8),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 51 (symbol na rysunku planu E24),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 52 (symbol na rysunku planu E6),
- budynki przy ul. Henryka Sienkiewicza 53 (symbol na rysunku planu E22),
- budynki przy ul. Henryka Sienkiewicza 54 (symbol na rysunku planu E2),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 55 (symbol na rysunku planu E21),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 64 (symbol na rysunku planu E1),
- budynek przy ul. Tumskiej 7 (symbol na rysunku planu E26),

b) pozostałe:

- budynek przy ul. Bielskiej 12 (symbol na rysunku planu E5),
- budynki przy ul. Bielskiej 14 (symbol na rysunku planu E4),
- budynki przy ul. Bielskiej 23 (symbol na rysunku planu E3),
- budynek przy ul. Królewieckiej 4 (symbol na rysunku planu E9),
- budynki przy ul. Królewieckiej 6/8 (symbol na rysunku planu E10),
- budynek przy ul. Królewieckiej 16 (symbol na rysunku planu E13),
- budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 48 – oficyny (symbol na rysunku planu E7),
- budynki przy ul. Tumskiej 13 (symbol na rysunku planu E15),
- budynek przy ul. Tumskiej 17 (symbol na rysunku planu E14);

3) obejmuje się ochroną dobra kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu:

- a) budynek dawnych Domów Towarowych Centrum przy ul. Tumskiej 11 (symbol na rysunku planu D1),
- b) budynek dawnego Spółdzielczego Domu Handlowego przy ul. Tumskiej 11a (symbol na rysunku planu D2);

4) obejmuje się ochroną krajobraz kulturowy miasta w granicach obszaru objętego planem, dla którego ustala się:

- a) ochronę obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1 i 2,
- b) ochronę dóbr kultury współczesnej, o których mowa w pkt 3,
- c) ochronę komina objętego ochroną ustaleniami planu, o którym mowa w pkt 5,
- d) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

5) obejmuje się ochroną ustaleniami planu komin wskazany na rysunku planu, dla którego:

- a) ustala się obowiązek zachowania,
- b) ustala się wysokość: nieprzekraczającą 20,0 m,
- c) nakazuje się zachowanie wykończenia ścian komin w postaci cegły w naturalnym kolorze,

d) zakazuje się lokalizacji na powierzchni zewnętrznej ścian komina instalacji technicznych; zakaz nie dotyczy oświetlenia.

2. Szczegółowe ustalenia ochrony dla obiektów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz §6 ust. 12.

### **§ 9. Zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Dla priorytetowych obszarów przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim: terenów zabudowy śródmiejskiej 1MS-21MS, terenów zabudowy usługowej 1U-7U, terenów publicznie dostępnych samorządowych placów 1PP i 2PP, terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych 1KP-6KP, terenu publicznie dostępnego samorządowego parku 1ZP, terenów dróg publicznych: ulic lokalnych 1KDL i 4KDL, fragmentu terenu ulicy lokalnej 2KDL, terenu ulicy dojazdowej 1KDD oraz dla lokalnych przestrzeni publicznych terenów dróg publicznych: terenu ulicy lokalnej 3KDL, fragmentu terenu ulicy lokalnej 2KDL oraz terenu ulicy dojazdowej 2KDD, obowiązują zasady zagospodarowania w/w terenów i terenów przyległych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznych: terenów dróg publicznych: terenów ulic lokalnych 1KDL-4KDL, terenów ulic dojazdowych 1KDD i 2KDD, terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych 1KP-6KP, terenów publicznie dostępnych samorządowych placów 1PP i 2PP, terenu publicznie dostępnego samorządowego parku 1ZP do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprzez:

1) w rejonie przejść dla pieszych:

- a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
- b) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
- c) wprowadzenie ścieżki dotykowej w postaci pasa prowadzącego z podłużnymi wypukłościami, umieszczonymi powyżej poziomu posadzki, powiązanego z polami uwagi z punktowymi wypukłościami ułożonymi w miejscach zakrętów, skrzyżowań i punktów docelowych; szerokość pola uwagi na chodnikach przed przejściem dla pieszych nie może być mniejsza niż 0,8 m;

2) w rejonie przystanków komunikacji miejskiej:

- a) wprowadzenie ścieżki dotykowej w postaci pasa prowadzącego z podłużnymi wypukłościami, umieszczonymi powyżej poziomu posadzki, powiązanego z polami uwagi z punktowymi wypukłościami ułożonymi w miejscu prowadzącym do drzwi wejściowych pojazdu komunikacji miejskiej; szerokość pola uwagi na chodnikach przed przystankiem komunikacji miejskiej nie może być mniejsza niż 0,4 m,
- b) wprowadzenie strefy zagrożenia od krawędzi krawężnika złożonej z maksymalnie trzech powierzchni; szerokość strefy zagrożenia na chodnikach przed przystankiem komunikacji miejskiej nie może być mniejsza niż 0,6 m;

3) lokalizowanie elementów wyposażenia ulicy w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;

4) lokalizowanie obok ławek miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku.

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

1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:

- 1) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) ustala się ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa; ograniczenia wysokości obejmują również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych.

2. Pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru i zapewnienia powiązań lokalnych wyznacza się:

- 1) tereny ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 2) tereny ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**;
- 4) tereny publicznie dostępnych samorządowych placów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PP**.

3. Ustala się parametry ulic oraz publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg publicznymi liniami granicznymi pasa drogowego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. W ramach 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) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksimum 2 na mieszkanie,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maksimum 1 na mieszkanie,
  - c) dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: maksimum 10 na 100 łóżek,
  - d) dla pensjonatów, domów wypoczynkowych: maksimum 25 na 100 pokoi,
  - e) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: maksimum 5 na 10 lokali,
  - f) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych: maksimum 6 na 100 łóżek,
  - g) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: maksimum 5 na 100 lokali,
  - h) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: maksimum 5 na 10 mieszkań,
  - i) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>, a poniżej 2 000 m<sup>2</sup>: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla gastronomii: maksimum 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - k) dla kin, teatrów, amfiteatrów: maksimum 10 na 100 miejsc siedzących,
  - l) dla muzeów, obiektów wystawowych, wystawienniczych: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (wystaw),
  - m) dla przychodni lekarskich i poradni: maksimum 7 na 10 gabinetów,
  - n) dla żłobków, przedszkoli: maksimum 10 na 10 sal pobytu,
  - o) dla szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych: maksimum 10 na 10 izb lekcyjnych,
  - p) 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),
  - q) dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

r) 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.

6. Ilość miejsc postojowych dla samochodów należy wyliczyć jako sumę miejsc postojowych wymaganych dla funkcji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiadającym rodzajom obiektów wyszczególnionym w ust. 5.

7. Miejsca parkingowe nakazuje się realizować na parkingach terenowych, parkingach lub garażach podziemnych lub nadziemnych wielopoziomowych, w parterach zabudowy oficynowej; zakazuje się budowy parterowych garaży oraz pomieszczeń garażowych w zabudowie frontowej, z zastrzeżeniem §6 ust. 6 pkt 1 lit. a i b.

8. Przy określaniu ilości miejsc parkingowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego generującego nowe miejsca postojowe nakazuje się dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną.

9. 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 z zakresu dróg publicznych.

10. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów dla:

- 1) szkół podstawowych – min. 20/10 izb lekcyjnych;
- 2) szkół ponadpodstawowych – min. 30/10 izb lekcyjnych;
- 3) szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych – min. 15/100 miejsc dydaktycznych;
- 4) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup> – minimum jedno miejsce postojowe.

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

### **1. W zakresie sieci uzbrojenia terenu:**

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz remont uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącego uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 4) nakazuje się lokalizację podstawowych urządzeń liniowych sieci uzbrojenia terenu na terenach dróg publicznych, terenach publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych oraz na terenach dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację podstawowych urządzeń liniowych sieci uzbrojenia terenu na działkach budowlanych w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a liniami zabudowy oraz w pozostałej części działek budowlanych pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 6) wymogu pkt 4 i 5 nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;
- 7) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 4 i 5.

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

- 1) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;

- 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 60 mm; parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 5) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

### 3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) nakazuje się dostosowanie istniejących kanałów ogólnospławnych dla potrzeb kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 5) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
- 6) dopuszcza się realizację nowych włączeń wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji rozdzielczej, przy czym na działce budowlanej nakazuje się realizację kanalizacji w systemie rozdzielczym;
- 7) ustala się ograniczenie ilości wód odprowadzanych do kanalizacji poprzez:
  - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
  - b) wprowadzanie całości lub części wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej,
  - c) gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i ich wykorzystanie na cele bytowe, gospodarcze lub przeciwpożarowe;
- 8) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 10) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci:
  - a) kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej: 160 mm,
  - b) kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej: 50 mm,
  - c) kanalizacji deszczowej: 250 mm.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci: 32 mm; parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów ust. 8;
- 2) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych, zakaz nie dotyczy czepni oraz wyrzutni powietrza oraz urządzeń umieszczanych na połaciach dachów o nachyleniu nieprzekraczającym 15°, zgodnie z ustaleniami §6 ust.10 pkt 1.

**6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów ust. 8;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie w systemie kablowym (doziemnym);
- 3) ustala się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w postaci: linii kablowych oraz oświetlenia ulic;
- 4) w zakresie stacji transformatorowych dopuszcza się:
  - a) remont istniejących stacji transformatorowych,
  - b) lokalizację nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako:
    - podziemne,
    - wolnostojące w zabudowie oficynowej,
    - wbudowane w bryłę budynku w zabudowie frontowej od strony podwórzy lub zabudowie oficynowej.

**7. W zakresie telekomunikacji:**

- 1) ustala się zasilanie odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych z zachowaniem zakazów i ograniczeń zwartych w §6 ust. 10 i §8 ust. 1 pkt 5.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 0,5 kW,
  - b) pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wskazane w pkt 1 lit. a, dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło;
- 3) nakazuje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego (ogniwa fotowoltaiczne, panele słoneczne) wyłącznie na dachach budynków, z zastrzeżeniem §6 ust. 10.

**§ 13. Granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** ustala się granice obszaru objętego planem.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. 1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MS, 4MS, 6MS, 8MS, 9MS, 11MS, 14MS, 16MS-19MS, ustala się przeznaczenie:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi wydzielonymi w parterze, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) w wyznaczonych na rysunku planu pierzejach usługowych obowiązuje realizacja lokali usługowych zgodnie z ustaleniami §6 ust. 6;
- 3) w budynkach zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu pierzejami usługowymi dopuszcza się rezygnację z realizacji lokali usługowych w parterze.

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;



- 2) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się realizację zielonych ścian;
- 4) w zakresie formy zabudowy:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) nakazuje się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką budowlaną, na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się odstępianie od lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja budynku nie spełniałaby wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa dotyczących zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku na działce sąsiedniej;
- 5) w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych dla istniejących i nowych budynków ustalenia zgodnie z §6 ust. 12;
- 6) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2, przy czym zakazuje się realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych budynków: 2;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 9) minimalna wysokość parteru:
  - a) zabudowy frontowej: 3,6 m,
  - b) zabudowy oficynowej: 3,3 m;
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy frontowej: 17,0 m,
  - b) zabudowy oficynowej: 16,0 m;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) na terenach 8MS i 9MS: 5,2,
  - b) na terenie 11MS: 5,0,
  - c) na terenie 16MS: 4,2,
  - d) na terenie 18MS: 6,0,
  - e) na pozostałych terenach: 5,4;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 8MS i 9MS: 80%,
  - b) na terenie 11MS: 75%,
  - c) na terenie 16MS: 55%,
  - d) na terenie 18MS: 100%,
  - e) na pozostałych terenach: 85%;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 4MS: 5%,
  - b) na terenie 18MS: 0%,
  - c) na pozostałych terenach: 10%;
- 15) dachy:

a) dla zabudowy frontowej:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
- dopuszcza się dachy płaskie na budynkach powyżej 3 kondygnacji nadziemnych,

b) dla zabudowy oficynowej: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45°,

c) w przypadku realizacji lukarn nakazuje się zastosowanie daszku pulpitowego lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;

16) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu: 14,0 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie:

- 1) dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 4 pkt 1;
- 2) pierzei usługowych; ustalenia zgodnie z §6 ust. 6;
- 3) stref podwórzy; ustalenia zgodnie z §6 ust. 8 pkt 1;
- 4) miejsca lokalizacji istniejącego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego; ustalenia zgodnie z §6 ust. 7 pkt 1;
- 5) miejsca lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego; ustalenia zgodnie z §6 ust. 7 pkt 2.

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

- 1) ochrony budynków ujętych w rejestrze zabytków, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. d-h, j i l, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 2) ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji, o których mowa §8 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwsze-szóste, ósme-dziesiąte, dwunaste, trzynaste i piętnaste oraz §8 ust. 1 pkt 2 lit. b tiret pierwsze, czwarte-dziewiąte, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 3) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a:
  - a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - b) nakazuje się projektowanie form budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów przy równoczesnym zachowaniu jednolitego wykończenia elewacji poszczególnych budynków pod względem stosowania materiałów wykończeniowych oraz utrzymania stonowanej kolorystyki ścian budynków zgodnie z ustaleniami §6 ust. 12 pkt 1 lit. b,
  - c) ustalenia dla nowych budynków zgodnie z §6 ust. 12 pkt 5,
  - d) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - e) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

- f) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.
6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.
7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 5.
8. Obsługa komunikacyjna:
- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.
9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 16. 1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MS, 3MS, 5MS, 7MS, 10MS, 12MS, 13MS, 15MS, 20MS i 21MS, ustala się przeznaczenie:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
- a) z lokalami usługowymi wydzielonymi w parterze, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) w wyznaczonych na rysunku planu pierzejach usługowych obowiązuje realizacja lokali usługowych zgodnie z ustaleniami §6 ust. 6;
- 2) zabudowa użyteczności publicznej, przy czym w wyznaczonych na rysunku planu pierzejach usługowych obowiązuje realizacja lokali usługowych zgodnie z ustaleniami §6 ust. 6, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) w budynkach zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu pierzejami usługowymi dopuszcza się rezygnację z realizacji lokali usługowych w parterze;
- 4) zakazuje się lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się realizację zielonych ścian;
- 4) w zakresie formy zabudowy:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- b) nakazuje się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką budowlaną, na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się odstępianie od lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja budynku nie spełniałaby wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa dotyczących zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku na działce sąsiedniej;
- 5) w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych dla istniejących i nowych budynków ustalenia zgodnie z §6 ust. 12;
- 6) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym zakazuje się realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych budynków: 2;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 9) minimalna wysokość parteru:
- a) zabudowy frontowej: 3,6 m,
- b) zabudowy oficynowej: 3,3 m;

- 10) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy frontowej: 17,0 m,
  - b) zabudowy oficynowej: 16,0 m;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) na terenach 2MS i 7MS: 5,4,
  - b) na terenie 5MS: 5,4; dopuszcza się 5,55 w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2,
  - c) na terenie 12MS: 5,6; dopuszcza się 6,0 w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2,
  - d) na terenie 20MS: 5,2,
  - e) na terenie 21MS: 5,0; dopuszcza się 6,0 w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2,
  - f) na pozostałych terenach: 6,0;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 2MS, 5MS i 7MS: 85%,
  - b) na terenie 12MS: 90%, przy czym w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2, dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - c) na terenie 20MS: 80%,
  - d) na terenie 21MS: 75%, przy czym w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2, dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - e) na pozostałych terenach: 100%;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 2MS, 7MS, 12MS, 20MS i 21MS: 10%,
  - b) na terenie 5MS: 5%,
  - c) na pozostałych terenach: 0%;
- 15) dachy:
  - a) dla zabudowy frontowej:
    - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
    - dopuszcza się dachy płaskie na budynkach powyżej 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla zabudowy oficynowej: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45°,
  - c) w przypadku realizacji lukarn nakazuje się zastosowanie daszku pulpitowego lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;
- 16) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki lub dolnej krawędzi okapu dachu: 14,0 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenie 10MS: 50,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach: 200,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) na terenie 10MS: 5,0 m,
- b) na pozostałych terenach: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie:

- 1) dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 4 pkt 1;
- 2) pierzei usługowych; ustalenia zgodnie z §6 ust. 6;
- 3) strefy podwórza; ustalenia zgodnie z §6 ust. 8 pkt 1;
- 4) miejsca lokalizacji istniejącego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego; ustalenia zgodnie z §6 ust. 7 pkt 1.

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

- 1) ochrony budynków ujętych w rejestrze zabytków, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. b i c, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 2) ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji, o których mowa §8 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret siódme, jedenaste, szesnaste i siedemnaste oraz §8 ust. 1 pkt 2 lit. b tiret drugie, trzecie i ósme, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 3) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a:
  - a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - b) nakazuje się projektowanie form budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów przy równoczesnym zachowaniu jednolitego wykończenia elewacji poszczególnych budynków pod względem stosowania materiałów wykończeniowych oraz utrzymania stonowanej kolorystyki ścian budynków zgodnie z ustaleniami §6 ust. 12 pkt 1 lit. b,
  - c) ustalenia dla nowych budynków zgodnie z §6 ust. 12 pkt 5,
  - d) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - e) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - f) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.

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

7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 5.

8. Obsługa komunikacyjna:

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

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

**§ 17. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-3U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) na terenie 2U: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi wydzielonymi w parterze, przy czym obowiązuje realizacja lokali usługowych zgodnie z ustaleniami §6 ust. 6;
- 2) na terenach 2U i 3U zakazuje się lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 2) w zakresie formy zabudowy:
    - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
    - b) nakazuje się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką budowlaną, na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) dopuszcza się odstępianie od lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja budynku nie spełniałaby wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa dotyczących zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku na działce sąsiedniej;
  - 3) w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych dla istniejących i nowych budynków ustalenia zgodnie z §6 ust. 12;
  - 4) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym zakazuje się realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza;
  - 5) minimalna wysokość parteru: 3,6 m;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych budynków:
    - a) na terenie 2U: 2,
    - b) na pozostałych terenach: 1;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
  - 8) maksymalna wysokość budynków:
    - a) na terenie 1U i 2U:
      - dla zabudowy frontowej: 17,0 m,
      - dla zabudowy oficynowej: 16,0 m,
    - b) dla pozostałych terenów: 17,0 m;
  - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3;
  - 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
    - a) na terenie 1U: 4,2; dopuszcza się 5,0 w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2,
    - b) na terenie 2U: 5,2,
    - c) na pozostałych terenach: 5,0;
  - 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) na terenie 1U: 80%, przy czym w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2, dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - b) na terenie 2U: 80%,
    - c) na terenie 3U: 100%;
  - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
    - a) na terenie 3U: 0%,

b) na pozostałych terenach: 10%;

13) dachy budynków:

a) na terenie 3U: dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,

b) na pozostałych terenach:

- dachy płaskie, w tym dachy zielone,

- dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,

c) w przypadku realizacji lukarn nakazuje się zastosowanie: daszku pulpitowego lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°; dopuszcza się zastosowanie daszku trójspadowego w przypadku realizacji budynku z dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;

14) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu – 14,0 m.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenie 3U: 200,0 m<sup>2</sup>,

b) na pozostałych terenach: 700,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) na terenie 3U: 10,0 m,

b) na pozostałych terenach: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

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

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

1) ochrony budynków ujętych w rejestrze zabytków, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. m i n, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;

2) ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji, o których mowa §8 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret czternaste, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;

3) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

b) nakazuje się projektowanie form budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów przy równoczesnym zachowaniu jednolitego wykończenia elewacji poszczególnych budynków pod względem stosowania materiałów wykończeniowych oraz utrzymania stonowanej kolorystyki ścian budynków zgodnie z ustaleniami §6 ust. 12 pkt 1 lit. b,

c) ustalenia dla nowych budynków zgodnie z §6 ust. 12 pkt 5,

d) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

e) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

- f) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.
6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.
7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 5.
8. Obsługa komunikacyjna:
- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.
9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 18. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U-7U, ustala się przeznaczenie:**

- 1) zabudowa usług kultury, wystawiennictwa, gastronomii, sportu, handlu, biura;
- 2) na terenie 7U: zabudowę usługową z lokalami mieszkalnymi wydzielonymi na kondygnacjach powyżej parteru, przy czym w parterze obowiązuje realizacja lokali usługowych zgodnie z ustaleniami §6 ust. 6.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) na terenach 4U i 7U dopuszcza się lokalizację zielonych ścian;
- 4) w zakresie formy zabudowy:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- b) nakazuje się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką budowlaną, na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się odstąpienie od lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja budynku nie spełniałaby wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa dotyczących zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku na działce sąsiedniej;
- 5) w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych dla istniejących i nowych budynków ustalenia zgodnie z §6 ust. 12;
- 6) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) na terenie 4U: 2, przy czym dopuszcza się realizację drugiej kondygnacji jako poddasza,
- b) na pozostałych terenach: 2, przy czym zakazuje się realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza;
- 7) minimalna wysokość parteru na terenach 5U-7U:
- a) zabudowy frontowej: 3,6 m,
- b) zabudowy oficynowej: 3,3 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych budynków: 1;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) na terenie 4U: 2, przy czym dopuszcza się realizację drugiej kondygnacji wyłącznie jako poddasza,
- b) na pozostałych terenach: 4;
- 10) maksymalna wysokość budynków:
- a) na terenie 4U: 9,0 m,



- b) na terenie 7U:
  - dla zabudowy frontowej: 17,0 m,
  - dla zabudowy oficynowej: 16,0 m,
- c) na pozostałych terenach: 17,0 m;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) na terenie 4U: 1,8,
  - b) na terenie 5U: 5,0,
  - c) na terenie 6U: 4,4; dopuszcza się 5,0 w przypadku zadaszenia, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2,
  - d) na terenie 7U: 4,2; dopuszcza się 5,0 w przypadku zadaszenia, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 4U: 40%,
  - b) na terenie 5U: 100%,
  - c) na terenie 6U: 85%, przy czym w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2, dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - d) na terenie 7U: 80%, przy czym w przypadku zadaszenia podwórza, o którym mowa w §6 ust. 8 pkt 2, dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 4U: 20%,
  - b) na terenie 6U: 5%,
  - c) na pozostałych terenach: 0%;
- 15) dachy budynków:
  - a) na terenie 4U: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 45°,
  - b) na terenie 5U i 6U: dachy płaskie, w tym dachy zielone,
  - c) na terenie 7U:
    - dachy płaskie, w tym dachy zielone,
    - dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - d) w przypadku realizacji lukarn nakazuje się zastosowanie: daszku pulpitowego lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°; dopuszcza się zastosowanie daszku trójspadowego w przypadku realizacji budynku z dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;
- 16) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
  - a) dla terenu 4U: 5,0 m,
  - b) na pozostałych terenach: 14,0 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie:

- 1) dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 4 pkt 1;
- 2) miejsca lokalizacji istniejącego prześwitu bramowego z lokalizacją publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego ustalenia zgodnie z §6 ust. 7 pkt 1.

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

- 1) ochrony budynków ujętych w rejestrze zabytków, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. i i k, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 2) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - b) nakazuje się projektowanie form budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów przy równoczesnym zachowaniu jednolitego wykończenia elewacji poszczególnych budynków pod względem stosowania materiałów wykończeniowych oraz utrzymania stonowanej kolorystyki ścian budynków zgodnie z ustaleniami §6 ust. 12 pkt 1 lit. b,
  - c) ustalenia dla nowych budynków zgodnie z §6 ust. 12 pkt 5,
  - d) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - e) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - f) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla dobra kultury współczesnej, oznaczonego symbolem D1:
    - nakazuje się zachowanie koloru piaskowego powierzchni ścian elewacji; dla elementów i detali architektonicznych budynku nakazuje się stosowanie bieli,
    - nakazuje się utrzymanie podcienia z arkadą, rozmieszczenia otworów okiennych oraz wystroju elewacji,
    - nakazuje się zachowanie dachu płaskiego; dopuszcza się realizację dachu płaskiego w formie dachu zielonego,
    - zakazuje się rozbudowy zmieniającej wygląd elewacji od strony terenu 4KDL oraz od strony terenu 4KP,
  - b) dla dobra kultury współczesnej, oznaczonego symbolem D2:
    - nakazuje się stosowanie tynku jako materiału wykończeniowego elewacji,
    - dla powierzchni tynkowanych nakazuje się stosowanie bieli lub jasnych odcieni szarości,
    - nakazuje się zachowanie kompozycji elewacji w zakresie rozmieszczenia, zastosowanych podziałów i wielkości otworów okiennych,
    - nakazuje się stosowania stolarki okiennej i drzwiowej ujednoliconej w obrębie budynku pod względem materiału; nakazuje się stosownie koloru grafitowego,
    - nakazuje się zachowanie dachu płaskiego; dopuszcza się realizację dachu płaskiego w formie dachu zielonego,

- dopuszcza się rozbudowę budynku od strony publicznie dostępnego samorządowego placu, oznaczonego symbolem 1PP, oraz terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 3KP; zakazuje się rozbudowy zmieniającej wygląd elewacji od strony terenu 4KP;

4) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.

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

7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 5.

8. Obsługa komunikacyjna:

1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz z terenów publicznie dostępnych samorządowych placów.

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację zielonych ścian oraz urządzeń rekreacyjnych i sportowych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%.

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

1) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a:

a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

b) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

2) w zakresie krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.

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

**§ 20. 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych placów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PP** i **2PP**, ustala się przeznaczenie:

1) publicznie dostępny samorządowy plac, zieleni urządzona;

2) dla terenu 1PP: parkingi, w tym parking podziemny wraz z częściami nadziemnymi, takimi jak: zadaszenia wjazdów, zejść, obudowy wind i klatek schodowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację zielonych ścian;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;

4) lokalizacja sezonowych ogródków gastronomicznych nie może uniemożliwiać obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie publicznie dostępnych samorządowych placów;

5) nakazuje się urządzenie nawierzchni zapewniającej dojazd i dojazd do działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) na terenie 2PP zakazuje się lokalizacji budynków;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;

8) dla terenu 1PP:

- a) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych budynków: 2,
- b) maksymalna wysokość części nadziemnych parkingu podziemnego: 5,0 m,
- c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
- d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,05,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%.

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

1) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a:

- a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
- b) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

2) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.

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

**§ 21. 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP-6KP**, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zielonych ścian;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych na terenach 1KP-3KP i 5KP oraz w strefach lokalizacji ogródków gastronomicznych, wyznaczonych na rysunku planu, na terenach 4KP i 6KP, towarzyszących lokalom gastronomicznym zlokalizowanym na terenach MS i U;
- 4) lokalizacja sezonowych ogródków gastronomicznych nie może uniemożliwiać obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz organizacji imprez;
- 5) na terenach 4KP i 6KP dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z organizacją imprez: tymczasowej sceny plenerowej wraz z zapleczem socjalno-technicznym, jarmarków, obiektów i instalacji artystycznych;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu: 1KP – od 8,0 m do 19,8 m, 2KP – od 10,0 m do 11,1 m, 3KP – od 5,0 m do 10,0 m, 4KP – od 16,3 m do 18,9 m, 5KP – 13,0 m, 6KP – od 15,6 m do 17,0 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 8) dla terenów 4KP i 6KP wskazuje się istniejące rzędy drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 9 pkt 1;
- 9) dla komina objętego ochroną ustaleniami planu zlokalizowanego na terenie 3KP warunki zgodnie z §8 ust. 1 pkt 5;
- 10) nakazuje się urządzenie nawierzchni zapewniającej dojsie i dojazd do działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie:
  - a) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - b) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.

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

**§ 22. 1.** Dla **terenów ulic lokalnych**, oznaczonych rysunku planu symbolami **1KDL-4KDL**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu: 1KDL – od 22,8 m do 25,3 m, 2KDL – od 14,6 m do 16,8 m, 3KDL – od 16,1 m do 19,2 m, 4KDL – od 17,0 m do 66,0 m;
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się budowę miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dla terenów 2KDL-4KDL wskazuje się istniejące rzędy drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 9 pkt 1;
- 5) dla terenów 1KDL i 4KDL wskazuje się projektowane rzędy drzew, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 9 pkt 2;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie:
  - a) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - b) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.

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

**§ 23. 1.** Dla **terenów ulic dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu: 1KDD – od 6,0 m do 11,8 m, 2KDD – od 15,4 m do 18,7 m;
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się budowę miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dla terenu 2KDD wskazuje się istniejące rzędy drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 9 pkt 1;
- 5) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w zakresie:
  - a) obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. a nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - b) krajobrazu kulturowego miasta zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

**Artur Jaroszewski**