



RADA MIASTA PŁOCKA

UCHWAŁA NR/...../.....

Rady Miasta Płocka z dnia roku w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr .../.../2025 Rady Miasta Płocka z dnia ... 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka 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 r., **Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I Ustalenia Ogólne

ROZDZIAŁ 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice oznaczono na **rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały**, będący jej integralną częścią.
2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
 - 1) **załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zintegrowanym planie inwestycyjnym w rejonie ulic Krakówka w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 2) **załącznik nr 3 – dane przestrzenne Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Krakówka w Płocku, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy**, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku mniejszym lub równym 15°;

- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż 15°;
- 3) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego wierzchnią warstwę umożliwia wegetację roślin; powierzchnia dachu zielonego może być zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu ustawy;
- 4) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony drogi publicznej, położoną w linii zabudowy lub najbliższej tej linii;
- 5) **istniejącym budynku lub innym obiekcie budowlanym lub istniejącym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć obiekty lub zagospodarowanie terenu które:
 - a) istnieją,
 - b) są w trakcie budowy lub realizacji,
 - c) posiadają prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **lokalizacji** – należy przez to rozumieć fizyczną obecność w przestrzeni:
 - a) danego obiektu budowlanego, jego części lub innego elementu zagospodarowania, a także jego realizację, w tym wszelkie roboty budowlane oraz wszelkie inne czynności, prowadzące do jego realizacji,
 - b) danego przeznaczenia lub danej funkcji;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 9) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy linii nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizacji minimum 50% długości elewacji frontowej budynku,
- 10) **miejsca postojowego dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru, zlokalizowane w:
 - a) budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,
 - b) altanie, wiacie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie należy wyposażać w stojak rowerowy, umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła oraz oparcie roweru, zlokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110x190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć zagłębiony i pokryty roślinnością fragment terenu, w którym gromadzona jest woda opadowa lub roztopowa, celem jej powtórnego wprowadzenia do ekosystemu, bądź spowolnienia spływu do systemu kanalizacji deszczowej;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 13) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu na warunkach określonych w planie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej, na warunkach określonych w planie, przy czym w przypadku:
 - a) przeznaczenia dopuszczającego zabudowę – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% łącznej powierzchni

- użytkowej wszystkich obiektów na terenie, w granicach danej działki budowlanej,
- b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą lokalizacji zabudowy – powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu, w granicach danej działki budowlanej;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej, na warunkach określonych w planie; przy czym w przypadku:
- a) przeznaczenia dopuszczającego zabudowę – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie, w granicach danej działki budowlanej,
- b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą lokalizacji zabudowy – powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni terenu, w granicach danej działki budowlanej;
- 16) **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;
- 17) **teren** – 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 symbol klasy przeznaczenia terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną:
- a) w budynkach lub budowlach – w tym w wydzielonych w ich obrębie lokalach usługowych,
- b) na terenie;
- 19) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) **zieleni na gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć pokryty roślinnością fragment terenu, który umożliwia naturalną vegetację roślin, w tym drzew oraz naturalną retencję wód opadowych i roztopowych; zieleń taka nie może być realizowana w formie dachu zielonego;
- 21) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionowy element, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach vegetacji, element taki może być lokalizowany:
- 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 niezdefiniowane 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. Ustaleniami planu, oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) przeznaczenie terenów, określone nazwą klas, oznaczone symbolami i oznaczeniami graficznymi, wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 5) linie zabudowy obowiązujące;
 - 6) strefa 50 m od cmentarza;
 - 7) strefa 150 m od cmentarza;
 - 8) istniejące rzędy drzew;
 - 9) strefy zieleni;
 - 10) wymiary wyrażone w metrach.
2. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, oraz oznaczenia odnoszące się do elementów położonych poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

§ 4

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 12) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 14) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 18) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
 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, zgodnie z ust. 2 oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów – przeznaczenie terenów, których granice stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające.
2. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami literowymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolami: **MN-U**;
 - 2) tereny usług, oznaczone symbolami: **U**;
 - 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
 - 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**.

§ 6

1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów:
 - 1) drogi lokalnej **1KDL**;
 - 2) drogi dojazdowej **1KDD**.
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 ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 2-6 niniejszego paragrafu – z zastrzeżeniem ustaleń dla istniejących budynków, obiektów i zagospodarowania terenu, zawartymi w ust. 7.
2. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych** – nakazuje się lokalizację i kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z:

- 1) **liniami zabudowy nieprzekraczalnymi**, określającymi najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, z zastrzeżeniem że:
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
 - okapy lub gzymsy – o maksymalnie 0,8 m,
 - balkony, daszki nad wejściami, balkonami lub tarasami – o maksymalnie 2,0 m,
 - b) odległość ta nie dotyczy:
 - schodów zewnętrznych lub pochylni,
 - tarasów,
 - podziemnych części budynków;
 - 2) **liniami zabudowy obowiązującymi**, określającymi najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, wzdłuż których obowiązuje nakaz lokalizacji minimum 50% elewacji frontowej budynku, z zastrzeżeniem, że:
 - a) nakaz ten nie dotyczy budynków istniejących, dla których dopuszcza się:
 - remont lub przebudowę – niezależnie od przebiegu linii zabudowy,
 - rozbudowę lub nadbudowę – w obszarze wyznaczonym przez linię zabudowy, bez wymogu lokalizacji elewacji w linii zabudowy obowiązującej,
 - b) nakaz lokalizacji elewacji w linii zabudowy nie dotyczy budynków lokalizowanych w odległości większej niż 30,0 m od linii zabudowy,
 - c) dla działek narożnych – dopuszcza się stosowanie wymogu wyłącznie dla jednej z elewacji frontowych,
 - d) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
 - okapy lub gzymsy – o maksymalnie 0,8 m,
 - balkony, daszki nad wejściami, balkonami lub tarasami – o maksymalnie 2,0 m,
 - e) odległość ta nie dotyczy:
 - schodów zewnętrznych lub pochylni,
 - tarasów,
 - podziemnych części budynków,
 - 3) **istniejącymi rzędami drzew** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - 4) **stref zieleni** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - 5) wymogami przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących budownictwa, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
3. **W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu**, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
4. **W zakresie lokalizacji funkcji:**
- 1) nakazuje się lokalizację funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz zasadami określonymi w pkt 2-5;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o określonym w planie przeznaczeniu, takich jak: infrastruktura techniczna, ciągi piesze, drogi rowerowe, garaże nadziemne lub podziemne, parkingi, miejsca postojowe, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, zielen, a także inne obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia, w tym budynki, wiaty lub altany – na zasadach określonych w planie;

- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej – niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia, na zasadach określonych w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych oraz miejsc doraźnego schronienia, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej – niezależnie od ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu: handlu, gastronomii, kultury lub wystawiennictwa – lokalizowanych w obiektach tymczasowych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, gdzie jest prowadzona.

5. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:

- 1) dla ścian lub innych elementów konstrukcyjnych, dachów, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, stolarki oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-5, z zastrzeżeniem odstępstw, określonych w pkt 6;
- 2) dla ścian zewnętrznych lub innych elementów konstrukcyjnych:
 - a) w zakresie kompozycji elewacji:
 - dopuszcza się zastosowanie dla ścian zewnętrznych wszystkich obiektów na działce budowlanej maksymalnie trzech różnych rodzajów powierzchni barwnych, przy czym, za odrębną powierzchnię barwną uważa się zarówno fragment ściany wykończony w innym kolorze jak i fragment ściany wykończony w innym materiale,
 - b) w zakresie materiałów wykończeniowych – dopuszcza się zastosowanie wyłącznie:
 - tynku,
 - okładzin z: kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, włókno-cementu, laminatów typu HPL, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
 - szklanych elewacji,
 - c) w zakresie kolorystyki dla:
 - 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,
 - materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, beton, drewno – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem, że zastosowane materiały powinny być w jasnych kolorach,
 - szklanych elewacji – nakazuje się stosowanie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym, z zastrzeżeniem że:
 - zakazuje się stosowania szkła refleksyjnego,
 - w zakresie kolorystyki stolarki obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5;
- 3) dla pokrycia dachów:
 - a) płaskich – nie ustala się ograniczeń w zakresie zastosowania materiałów pokrycia,
 - b) stromych:
 - w zakresie materiału i koloru – nakazuje się stosowanie:
 - dachówki ceramicznej lub betonowej, w kolorze ceglastym lub w odcieniach szarości,

- blachy płaskiej, powlekanej lub niepowlekanej, w kolorze naturalnym stopów metali, z których jest wykonana lub w odcieniach szarości,
- w zakresie materiałów wykończenia i koloru lukarn:
 - dla dachów lukarn – nakazuje się zastosowanie materiału i koloru stosowanego na reszcie dachu, lub pokrycia z blach płaskich, powlekanych lub niepowlekanych, w kolorze naturalnym stopów metali, z których te blachy są wykonane lub w odcieniach szarości,
 - dla ścian lukarn – dopuszcza się zastosowanie materiału i koloru stosowanego na reszcie dachu lub wykończenia z blach płaskich, powlekanych lub niepowlekanych, w kolorze naturalnym stopów metali, z których te blachy są wykonane lub w odcieniach szarości,
- 4) dla obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych:
 - a) dla elementów malowanych lub wykonanych z tworzyw sztucznych – dopuszcza się elementy w kolorze: czarnym, szarym, białym lub brązowym, w tym w odcieniach tych kolorów,
 - b) dla elementów metalowych – dopuszcza się elementy w kolorze: zbliżonych do naturalnych kolorów metali lub blach, z których są wykonane,
 - c) dla elementów zlokalizowanych na poziomie dachu – dopuszcza się elementy w kolorze: zbliżonym do koloru pokrycia dachu;
- 5) dla stolarki okiennej i drzwiowej – dopuszcza się elementy w kolorze: czarnym, szarym, białym lub brązowym, w tym w odcieniach tych kolorów, przy czym dla stolarki szklanej elewacji, dopuszcza się także elementy w kolorze zastosowanym na elewacji;
- 6) dla ścian zewnętrznych, elementów konstrukcyjnych, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, stolarki oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – **dopuszcza się inne rozwiązania**, niż wymienione w pkt 2-5, w przypadku:
 - a) budynków lub obiektów istniejących, dla których dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie istniejących rozwiązań materiałowych lub kolorystycznych, a także, przy rozbudowie lub nadbudowie obiektu – zastosowanie tych rozwiązań w ich nowych częściach,
 - b) nowych budynków lub obiektów, lokalizowanych na działce na której znajdują istniejące budynki lub obiekty – dopuszcza się zastosowanie rozwiązań materiałowych lub kolorystycznych, zastosowanych na obiektach istniejących,
 - c) akcentów kolorystycznych i materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
 - d) zielonych ścian lub zielonych dachów, dla których dopuszcza się zastosowanie dowolnego materiału lub koloru,
 - e) elementów instalacji wytwarzających energię z energii słonecznej, lokalizowanych na dachach obiektów, dla których dopuszcza się zastosowanie dowolnego materiału lub koloru, przy czym dla elementów konstrukcyjnych danej instalacji nakazuje się stosowanie koloru czarnego lub odcieni szarości.

6. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- 1) dla miejsc gromadzenia odpadów stałych – dopuszcza się lokalizację z zachowaniem: ustaleń dla poszczególnych terenów oraz przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska;

- 2) dla stacji elektroenergetycznych – dopuszcza się lokalizację niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dla masztów telekomunikacyjnych – dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 14, dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego;
- 4) dla urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii – dopuszcza się lokalizację wyłącznie:
 - jako obiekty wolnostojące,
 - na dachach płaskich innych obiektów budowlanych,
 - na połaciach dachów stromych,
 - b) w zakresie innych urządzeń niż wymienionych w lit. a – dopuszcza się lokalizację na elewacjach lub dachach obiektów:
 - elementów instalacji odgromowej,
 - czerpni lub wyrzutni powietrza, skrzynek gazowych, instalacji odgromowej, elementów oświetlenia, przy czym na elewacjach frontowych oraz na dachach stromych, położonych od strony terenów przestrzeni publicznych – nakazuje się lokalizować w sposób niewidoczny związane z nimi przewody, elementy konstrukcyjne lub montażowe,
 - inne urządzenia, przy czym na elewacjach frontowych oraz na dachach stromych, położonych od strony terenów przestrzeni publicznych – nakazuje się lokalizować w sposób niewidoczny te urządzenia oraz związane z nimi przewody oraz elementy konstrukcyjne i montażowe,

7. W zakresie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych oraz istniejącego zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych lub istniejącego zagospodarowania terenu, oraz zachowanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania, w tym remont i przebudowę – z zastrzeżeniem pkt 2-4;
- 2) **dla budynków istniejących:**
 - a) o funkcji zgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu – dopuszcza się, na zasadach ustalonych w planie:
 - remont,
 - przebudowę,
 - nadbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe części budynku należy lokalizować w granicach wyznaczonych przez obrys jego istniejącej części,
 - rozbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe części kondygnacji nadziemnych budynku należy lokalizować w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy,
 - b) o funkcji niezgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniu, dopuszcza się:
 - przebudowę,
 - remont;
- 3) **dla działek budowlanych**, których istniejące zagospodarowanie cechuje:
 - a) **większa niż dopuszczona planem intensywność zabudowy lub nadziemna intensywności zabudowy** – dopuszcza się jej zachowanie, z zastrzeżeniem że nie dopuszcza się budowy nowych budynków oraz rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, która zwiększyłaby intensywność zabudowy lub nadziemną intensywności zabudowy,
 - b) **większa niż dopuszczona planem powierzchnia zabudowy** – dopuszcza się

- jej zachowanie, z zastrzeżeniem że nie dopuszcza się budowy nowych budynków lub rozbudowy budynków istniejących, która zwiększyłaby powierzchnię zabudowy,
- c) **mniejszym niż wymagany planem udział powierzchni biologicznie czynnej** – dopuszcza się jej zachowanie, z zastrzeżeniem że nie dopuszcza się zmiany zagospodarowania terenu, w tym budowy nowych budynków lub rozbudowy budynków istniejących, w wyniku której zmniejszeniu uległby udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących: sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich remont lub wymianę, przy czym dopuszcza się ich przebudowę lub rozbudowę – na zasadach określonych w planie oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych .

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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy:
 - 1) uzbrojenia terenu,
 - 2) przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na ich powierzchnię użytkową lub powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - 3) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.
4. 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.
5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - 1) jako tereny mieszkaniowo-usługowe kwalifikuje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług: **1MN-U** i **2MN-U**;
 - 2) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej
- w rozumieniu przepisów z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
6. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w §18 ust. 3 i ust. 4.
7. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację:
 - 1) zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w §18 ust. 5;
 - 2) zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z warunkami określonymi w §18 ust. 6;
 - 3) zaopatrzenia w chłód – zgodnie z warunkami określonymi w §18 ust. 7;
8. 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.

9. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w sposób, który powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 2) w zakresie ograniczeń wynikający z lokalizacji istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia – zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym:

- 1) zakazuje się stosowania:
 - a) oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy,
 - b) opraw oświetleniowych o temperaturze barwowej powyżej 3100 K;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,
 - b) oświetlenia imprez i innych wydarzeń publicznych – na czas ich trwania,
 - c) oświetlenia świątecznego i okolicznościowego,
 - d) stałych lub czasowych instalacji artystycznych,
 - e) oświetlenia na skrzyżowaniach lub oświetlenia na przejściach dla pieszych,
 - f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

11. Obejmuje się ochroną **istniejące rzędy drzew**, których lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

12. Nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie ze **strefami zieleni**, których granice wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9

1. Wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków – położony poza granicami planu kościół parafialny pw. św. Benedykta, wpisany do rejestru zabytków pod numerem: 515, dla którego ustalono strefę ochrony, obejmującą obszar w promieniu 100 m od budynku kościoła.
2. Wskazuje się, że dla zabytków wymienionych w ust. 1, dopuszczalność oraz warunki prowadzenia wszelkich: prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych – określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i budownictwa.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10

1. **Ustala się układ terenów przestrzeni publicznych obejmujący:**

- 1) teren drogi lokalnej 1KDL;
- 2) teren drogi dojazdowej 1KDD
– dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ust. 2.

2. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 - z

uwzględnieniem:

- 1) **istniejących rzędów drzew**, których lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) **stref zieleni**, których granice wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) **zasad uniwersalnego projektowania** w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11

Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną szerokości frontu działki – 21 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 600 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°;
- 2) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12

Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych** – 600 m², z zastrzeżeniem że dopuszcza się mniejszą powierzchnię, niż określona w ustaleniach szczegółowych – dla działek wydzielanych:

- 1) pod sieci, urządzenia lub obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) pod dojścia lub dojazdy do działek budowlanych;
- 3) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 4) w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekt podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13

W zakresie strefy ochronny konserwatorskiej obejmującej obszar w promieniu 100 m od budynku wpisanego do rejestru zabytków kościoła pw. św. Benedykta – obowiązują ograniczenia zgodnie z § 9 ust. 2.

§ 14

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.

§ 15

W zakresie stref ochrony sanitarnej cmentarza:

- 1) ustala się **strefę ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza**, której granice wyznaczono na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizowania: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się **strefę ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, której granice wyznaczono na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizowania: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody – chyba że teren w tych granicach posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się że cały obszar planu znajduje się w granicy **strefy ochrony sanitarnej 500 m od cmentarza**, dla której zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociagowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 16

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, w zakresie komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej – poprzez tereny:
 - a) drogi lokalnej 1KDL,
 - b) drogi dojazdowej: 1KDD;
- 2) ustala się zapewnienie powiązań lokalnych dla komunikacji, w zakresie komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej – poprzez tereny:
 - a) drogi lokalnej 1KDL,
 - b) drogi dojazdowej: 1KDD;
- 3) ustala się parametry terenów:
 - a) drogi lokalnej 1KDL,
 - b) drogi dojazdowej 1KDD,
 - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów:
 - drogi lokalnej 1KDL,
 - drogi dojazdowej 1KDD.

§ 17

- 1. W zakresie minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania**, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nakazuje się liczbę miejsc wyznaczać zgodnie z ust. 2 i ust. 3 oraz:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się, w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych, wyliczenie miejsc

do parkowania jako sumy miejsc, wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;

- 3) nakazuje się przy określaniu liczby miejsc do parkowania dla obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w wyniku której zwiększeniu ulega powierzchnia użytkowa, dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;
- 4) dla zmiany sposobu użytkowania:
 - a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu liczby miejsc do parkowania, dokonanie bilansu miejsc parkingowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,
 - b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu budowlanego – nakazuje się określić liczbę miejsc postojowych jako: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
- 5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc do parkowania zaokrąślać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;

2. W zakresie liczby miejsc po parkowania:

- 1) **nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych** – w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – minimalnie 2 na 1 wydzielony lokal mieszkalny lub usługowy, w garażu lub na własnej działce budowlanej,
 - b) dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług zdrowia, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych lub hal targowych – minimalnie 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla hoteli lub usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów oraz pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimalnie 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych – minimalnie 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych – minimalnie 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- 2) **nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) **w zakresie miejsc do parkowania dla rowerów** - nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie określa się,
 - b) dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług zdrowia, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych i hali targowych:
 - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m² – minimum 0,01 na 1000

- m² powierzchni użytkowej, przy czym co najmniej 50% miejsc należy lokalizować na poziomie terenu,
- o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² – minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym co najmniej 50% miejsc należy lokalizować na poziomie terenu,
- c) dla hoteli lub usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów oraz pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimalnie 15 na 1000 m²,
- d) dla żłobków, przedszkoli – minimalnie 3 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym:
- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
 - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
- e) szkół podstawowych – minimalnie 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym:
- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
 - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
- f) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych – minimalnie 7 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym:
- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
 - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18

1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w oparciu o istniejący lub projektowany układ sieci powiązany z układem zewnętrznym;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym jej remont i przebudowę – niezależnie od ustaleń planu;
- 3) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających: **terenu drogi lokalnej 1KDL** oraz **terenu drogi dojazdowej 1KDD** – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, oraz z zastrzeżeniem, że:
 - a) ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zachowania **istniejących rzędów drzew**, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3,
 - b) w przypadku sieci kanalizacyjnej – nakazuje się lokalizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych;
- 4) w przypadku braku możliwości lokalizowania elementów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 3, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne nie wymienione w pkt 3 cele – z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki zgodnie z określonymi w planie: przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu miejscowego – na zasadach ustalonych w planie oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów zlokalizowanych w obszarze planu lub poza nim, przy czym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się parametry sieci wodociągowych – minimalną średnicę nowych przewodów: 60 mm;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji odprowadzającej ścieki, za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – minimalną średnicę przewodów:
 - a) dla nowych kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacji sanitarnej: 160 mm,
 - b) dla nowych kanałów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej: 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, z zastrzeżeniem pkt 2-5, poprzez:
 - a) wprowadzanie do ziemi na terenie działki budowlanej, w tym poprzez rowy odwadniające lub inne urządzenia retencyjne,
 - b) gromadzenie wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach;
- 2) dopuszcza się w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, wynikającym z warunków gruntowo-wodnych lub istniejącego zagospodarowania – odprowadzenie całości lub części wód do istniejących lub nowych przewodów kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe, zlokalizowanych w obszarze planu lub poza nim – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania w sposób powodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 4) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się dla nadbudowy budynków istniejących – odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 6) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe – minimalną średnicę nowych przewodów: 250 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących i nowych

- przewodów zlokalizowanych w obszarze planu lub poza nim;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) ustala się minimalne parametry sieci gazowej – minimalną średnicę nowych przewodów: 32 mm, przy czym parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zastrzeżeniem pkt 2-4, zasilanych:
 - a) gazem,
 - b) energią elektryczną,
 - c) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń dla odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 11,
 - d) wodorem,
 - e) z innych alternatywnych niskoemisyjnych źródeł ciepła
- przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie gruntowych pomp ciepła i magazynów ciepła pod powierzchniami przykrytymi nawierzchniami sztucznymi, pod budynkami oraz pod zielenią niezadrzewioną, za wyjątkiem placów zabaw dla dzieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń, stanowiących indywidualne źródła ciepła, w tym ich elementów – na obiektach budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 6.

7. W zakresie zaopatrzenia w chłód:

- 1) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń, stanowiących indywidualne źródła chłodu w tym ich elementów – na obiektach budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 6.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w obszarze planu lub poza nim,
 - b) z indywidualnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła energii wykorzystujące:
 - a) urządzenia kogeneracyjne lub trigeneracyjne,
 - b) odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ustaleń dla odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 11;
- 3) dla linii elektroenergetycznych:
 - a) istniejących – dopuszcza się zachowanie, w tym remont i przebudowę istniejących linii napowietrznych,
 - b) nowych lub rozbudowy istniejących – nakazuje się budowę w formie linii kablowych podziemnych;
- 4) dla stacji transformatorowych – dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

- a) jako obiekty nadziemne – wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy;
 - b) jako obiekty podziemne – bez ograniczeń;
- 5) dla magazynów energii – dopuszcza się lokalizowanie, wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę obiektów w oparciu o istniejącą i nową infrastrukturę przewodową i bezprzewodową, zlokalizowaną w obszarze planu lub poza nim;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 6.

10. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 2) dopuszcza się lokalizację pod ziemią, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa Budowlanego, miejsc do czasowego magazynowania odpadów, o których mowa w pkt 1.

11. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub biopłynów;
- 3) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – na warunkach określonych w § 7 ust. 6:
 - a) wolnostojących – nieprzekraczających mocy mikroinstalacji,
 - b) innych niż wolnostojące – bez ograniczeń w zakresie ich mocy;
- 4) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne źródła energii inne niż wymienione w pkt 2 i 3 – o mocy nieprzekraczającej 500kW.

Rozdział 10

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

§ 19

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie miejscowym – użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych poza liniami zabudowy, z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków gastronomicznych, związanych z lokalami gastronomicznymi, znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie – na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem służących do obsługi:
 - sezonowych: wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń

- sportowych lub rekreacyjnych – na czas trwania danego wydarzenia, lecz nie dłużej niż 14 dni,
- terenu budowy – na czas trwania robót budowlanych.

DZIAŁ II

Ustalenia Szczegółowe

ROZDZIAŁ 1

Tereny zabudowy

§ 20

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MN-U i 2MN-U** – ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług, przy czym zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - stacji paliw, myjni samochodowych,
 - szpitali lub domów opieki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną – 0,7,
 - minimalną – 0,1;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%, przy czym minimum połowę tej powierzchni nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych lub usługowych – 11,0 m,
 - dla garaży lub budynków gospodarczych – 5,0 m,
 - dla altan lub wiat – 5,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 11,0 m,
 - e) formę zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 7, w szczególności nakazuje się kształtować zabudowę zgodnie z **liniami zabudowy obowiązującymi**, których przebieg wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2,
 - f) formę dachów – dachy strome dwuspadowe, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowej 40° i kalenicy równoległej do linii zabudowy, przy czym:
 - dopuszcza się stosowanie naczółków w ścianach szczytowych,
 - dopuszcza się stosowanie lukarn oraz ryzalitów w poziomie dachu,
 - dla budynków narożnych, których dwie elewacje lokalizowane są w liniach zabudowy – dopuszcza się dachy wielospadowe, przy czym ich kalenice muszą być równoległe do tych linii,
 - dla budynków gospodarczych, magazynowych lub garażowych, dla wolnostojących lub związanych z budynkami: wiat lub altan – dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone,
 - dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone, z zastrzeżeniem, że części budynku przekryte taką formą dachu nie mogą stanowić więcej niż 40% całkowitej powierzchni zabudowy budynku,

- dla budynków o szerokość 7,0 m lub mniejszej – dopuszcza się także dachy jednospadowe,
- dla obiektów istniejących – dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i geometrii dachu, a także ich zastosowanie dla nowych części obiektu, powstałych w wyniku jego rozbudowy lub nadbudowy, oraz dla nowych obiektów lokalizowanych na tej samej działce budowlanej,
- g) materiały wykończeniowe, kolorystykę i pokrycie dachów – zgodnie z § 7 ust. 5,
- 3) lokalizację funkcji – zgodnie z § 7 ust. 4;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania dla istniejących: budynków lub innych obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 9;
- 7) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 16 pkt 4;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
- 9) minimalną i maksymalną liczbę i sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania, w tym miejsc zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 17;
- 10) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13, § 14, § 15;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 19;
- 13) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1U** i **2U** – ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) dla terenu **1U**:
 - przeznaczenie podstawowe – teren usług, przy czym zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - stacji paliw, myjni samochodowych,
 - szpitali lub domów opieki,
 - przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej,
 - b) dla terenu **2U** – teren usług, przy czym zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - stacji paliw, myjni samochodowych,
 - szpitali lub domów opieki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną – 1,0,
 - minimalną:
 - dla terenu **1U** – 0,01,
 - dla terenu **2U** – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu **1U** – 35%, przy czym minimum połowę tej powierzchni nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
 - dla terenu **2U** – 27%, przy czym minimum połowę tej powierzchni nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy – 11,0 m,
- e) formę zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 7,
- f) formę dachów – dachy strome dwuspadowe, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowej 40° i kalenicy równoległej do linii zabudowy, przy czym:
- dopuszcza się stosowanie naczółków w ścianach szczytowych,
 - dopuszcza się stosowanie lukarn oraz ryzalitów w poziomie dachu,
 - dla budynków narożnych, których dwie elewacje lokalizowane są w liniach zabudowy – dopuszcza się dachy wielospadowe, przy czym ich kalenice muszą być równoległe do tych linii,
 - dla budynków gospodarczych, magazynowych lub garażowych oraz dla wolnostojących lub związanych z budynkami: wiat lub altan – dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone,
 - dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone, z zastrzeżeniem, że części budynku przekryte taką formą dachu nie mogą stanowić więcej niż 40% całkowitej powierzchni zabudowy budynku,
 - dla budynków o szerokość 7,0 m lub mniejszej – dopuszcza się także dachy jednospadowe,
 - dla obiektów istniejących – dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i geometrii dachu, a także ich zastosowanie na nowych częściach obiektu, powstałych w wyniku jego rozbudowy lub nadbudowy,
- g) materiały wykończeniowe, kolorystykę i pokrycie dachów – zgodnie z § 7 ust. 5;
- 3) lokalizację funkcji – zgodnie z § 7 ust. 4;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania dla istniejących: budynków lub innych obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 9;
- 7) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 16 pkt 4;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
- 9) minimalną i maksymalną liczbę i sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania, w tym miejsc zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 17;
- 10) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13, § 14, § 15;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 19;
- 13) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

ROZDZIAŁ 2

Tereny dróg publicznych

§ 22

Dla terenów: **drogi lokalnej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **1KDL** oraz **drogi dojazdowej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **1KDD** – ustala się:

- 1) **przeznaczenie:**
 - a) dla terenu 1KDL – droga lokalna,
 - b) dla terenu 1KDD – droga dojazdowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - dla terenu 1KDL – zmienną: od 12,0 m do 14,7 m,
 - dla terenu 1KDD – stałą: 12,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- 3) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – nakazuje się kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w szczególności poprzez:
 - a) lokalizowanie w przestrzeni drogi stref ruchu pieszego – jako wolnych od bariera architektonicznych, o równej i stabilnej nawierzchni,
 - b) lokalizowanie w przestrzeni drogi:
 - miejsc służących do siedzenia – w odległości nie większej niż 300 m od siebie,
 - pojemników na odpadki – w odległości nie większej niż 200 m od siebie,
 - c) lokalizowanie w rejonie przejść dla pieszych oraz przystanków transportu zbiorowego – nawierzchni wyposażonych w system fakturowym oznaczeń.
- 4) **dla istniejących rzędów drzew**, których przebieg oznaczono na rysunku planu – nakazuje się zachowanie istniejących drzew tworzących rząd, położonych w wyznaczonych na rysunku planu osiach, przy czym dopuszcza się wymianę poszczególnych drzew w rzędzie, a także jego uzupełnienie, z zastrzeżeniem że:
 - a) sąsiednie drzewa nie mogą być zlokalizowane w odległości większej niż 8,0 m od siebie, przy czym dopuszcza się zwiększenie tej odległości – w przypadku kolizji z istniejącymi lub planowanymi elementami: infrastruktury lub zagospodarowania terenu,
 - b) nowe nasadzenia drzew nie mogą być lokalizowane w odległości większej niż 1,0 m od osi rzędu, wyznaczonej na rysunku planu,
- 5) **dla stref zieleni**, których granice wyznaczono na rysunku planu – nakazuje się zachowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się lokalizację w obrębie strefy:
 - a) nawierzchni utwardzonych, w tym zjazdów,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) innych elementów drogi, w tym przystanków transportu zbiorowego
 - z zastrzeżeniem że udział powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru strefy nie może być mniejszy niż 60%, w granicach danej działki budowlanej,
- 6) warunki zabudowy i zagospodarowania dla istniejących: budynków lub innych obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 7;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 9;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z §

- 10;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z § 16;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – zgodnie z § 12;
 - 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13, § 14, § 15;
 - 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 19;
 - 15) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

Dział III Przepisy końcowe

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 24

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

Przewodniczący Rady Miasta Płocka