



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 2025 r. poz. 1153), 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) **granicach planu** – należy przez to rozumieć granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 10) **miejscu postojowym 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;
- 14) **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;

- 15) **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;
 - 16) **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;
 - 17) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 18) **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;
 - 19) **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 miejscowym planem zagospodarowania ;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów, określone nazwą klas, oznaczone symbolami i oznaczeniami graficznymi, wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 50 metrów;
 - 6) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150 metrów;
 - 7) 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN**;
 - 2) teren usług, oznaczony symbolem: **U**;

3) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem: **UR**;

4) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **KDL**.

§ 6

1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych **1KDL** i **2KDL**.
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) 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, dojścia, dojazdy, garaże nadziemne lub podziemne, parkingi, miejsca postojowe, oraz 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 niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia: sieci,

urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, ciągów dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury oraz zieleni – 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 intensywność 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 intensywność 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 zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego kwalifikuje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN**;
 - 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.

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 tereny dróg lokalnych: **1KDL i 2KDL** – 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 **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 obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13

W zakresie strefy ochronnej 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 cmentarza – 50 metrów**, 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 cmentarza – 150 metrów**, 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 wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza – 500 metrów**, w której granicach znajduje się cały obszar planu, dla której zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej 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 w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji, w zakresie komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej – poprzez tereny dróg lokalnych: **1KDL i 2KDL**;
- 2) ustala się zapewnienie powiązań lokalnych dla komunikacji, w zakresie komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej – poprzez tereny dróg lokalnych: **1KDL i 2KDL**;
- 3) ustala się parametry terenów dróg lokalnych: **1KDL i 2KDL** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg lokalnych: **1KDL lub 2KDL**.

§ 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,
- g) dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych – minimalnie 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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 dróg lokalnych: 1KDL i 2KDL** – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, oraz z zastrzeżeniem, że 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN** – ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 – 30%, 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 – 9,0 m,
 - dla garaży lub budynków gospodarczych – 4,5 m,
 - dla altan lub wiat – 4,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 9,0 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, 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 terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** – ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług, przy czym:
 - a) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:
 - 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 – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, 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 – 9,0 m,
 - e) formę zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 7,
 - f) formę dachów:
 - dachy płaskie,
 - 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%.

§ 22

Dla teren usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UR – ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług kultu religijnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną – 1,0,
 - minimalną – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%, przy czym minimum połowę tej powierzchni nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych lub usługowych – 9,5 m,
 - dla garaży lub budynków gospodarczych – 5,5 m,
 - dla altan lub wiat – 5,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 9,5 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

§ 23

Dla terenów: **dróg lokalnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **2KDL** – ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** drogi lokalne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokość pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu 1KDL – zmienną: od 13,0 m do 15,8 m,
 - b) dla terenu 2KDL – zmienną: od 14,0 do 16,0 m, przy czym dopuszcza się także lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
- 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 służących do ruchu pieszych lub ruchu pieszych i rowerów – 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) 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 10;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z § 16;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych 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 – 1%.

Dział III **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