Projekt

z dnia .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz uchwałą Nr LII/45/23 Rady Miasta Biała Podlaska dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA” w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1 - zwany dalej planem.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
   4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
   1) **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
   2) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;

3) **detale urbanistyczne** - elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski i inne;

4) **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna - główny wjazd lub wejście na działkę;

5) **infrastruktura techniczna** - sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji (w tym: drogi pożarowe, dojazdy, chodniki), zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

6) **intensywność zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **kondygnacja** - zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;

8) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **miejsce parkingowe** - miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;

10) **miejscowa retencja** - rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;

11) **modernizacja** - wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja" mieści się w zakresie pojęciowym „remontu" i „przebudowy", określonych w przepisach odrębnych;

12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, detali urbanistycznych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;

13) **pionowe ogrody** - systemy elewacyjne z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków z jednoczesnym zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych lub z wykorzystaniem innych systemów nawadniających umożliwiających wegetację roślin;

14) **plan** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

15) **powierzchnia biologicznie czynna** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) **poddasze użytkowe** - to poziom budynku między najwyższym stropem bądź sklepieniem a pokryciem dachowym. Jest to przestrzeń specjalnie przystosowana do przebywania w niej ludzi, a jej powierzchnię wlicza się do powierzchni użytkowej domu zgodnie z metodologią określoną w przepisach odrębnych;

17) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

18) **przestrzeń publiczna** - to obszar lub fragment obszaru o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Jako istotny w strukturze przestrzennej, wymaga szczególnego opracowania w celu podkreślenia jego rangi (np. określenie posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi);

19) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;

20) **stanowisko postojowe dla rowerów** - miejsce przeznaczone do pozostawienia roweru dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

21) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** - elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, studnie chłonne, muldy, zadrzewione rigole, suche zbiorniki, inne obiekty o funkcjach retencyjnych i infiltracyjnych oraz systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;

22) **teren** - obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

23) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;

24) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

25) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

26) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

27) **usługi publiczne** - usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia (z wyłączeniem szpitali i sanatoriów), oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;

28) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** - rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;

29) **wysokość zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

30) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;

31) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

32) **zieleń izolacyjna** - obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka) zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;

33) **zieleń towarzysząca** - obszar zieleni urządzonej na terenie o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa);

34) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa).

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1, 2, 3…** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MN, MN-U, U, RNR, RNL, RZP, L, IE, WS, KDR, KDZ, KDL, KR** – symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi łącznikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

   1) granica obszaru objętego planem;

   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

   4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   5) linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii) - istniejąca i projektowana;

   6) linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m od osi linii);

   7) granica zasięgu strefy ochronnej ustalonej dla kompleksu wojskowego nr 969 Roskosz (3 km);

   8) strefy ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w zasięgu strefy ochronnej ustalonej dla kompleksu wojskowego nr 969 Roskosz (3 km);

   9) stanowisko archeologiczne.
6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

   1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

   2) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

   3) **U** - teren usług;

   4) **RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw;

   5) **RNL** - teren łąk i pastwisk;

6) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

7) **L** – teren lasu;

8) **IE** – teren elektroenergetyki;

9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

11) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

12) **KDL** – teren drogi lokalnej;

13) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 6.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:

   1) budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

   2) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami (towarzyszącymi) – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy;

   3) pensjonaty, motele, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;

   4) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;

   5) obiekty handlowe – nie mniej niż 3,2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży;

   6) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;

   7) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

   8) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

   9) domy kultury, domy parafialne – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

   10) obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;

   11) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;

   12) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

   13) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej.

3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określoną funkcję.

4. Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże.

5. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i 2 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i 2, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych i stanowisk postojowych z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.

7. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach w odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.

8. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

   2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

   3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

   4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

9. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:

   1) dla handlu i usług – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

   2) dla biur i urzędów – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego dla rowerów na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej;

   3) pozostałe funkcje – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

10. Zasady wymienione w ust. 1-9 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 7.

1. Ustala się standard akustyczny:

   1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

   2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

   3) dla terenów zabudowy usługowej:

      a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

      b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

      c) w przypadku realizacji usług z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

      d) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,

      e) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;

   4) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

2. Zasady wymienione w ust. 1 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba, że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 8.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych.

3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojść i dojazdów do budynku.
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.
6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.
3. Zakazuje się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizacje.

§ 10.

1. Ustala się zakaz lokalizowania stacji radiolokacyjnych, stacji zakłóceń o mocy w impulsie powyżej 250 kW oraz farm wiatrowych.
2. Ustala się ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wynikające z położenia obszaru objętego miejscowym planem w zasięgu strefy ochronnej 3 km od terenu zamkniętego (kompleks wojskowy nr 969 Roskosz), zgodnie z ustanowionymi planistycznymi strefami ograniczeń zabudowy:
   1) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem A, w obszarze której wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 162 m n.p.m.;
   2) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem B, w obszarze której wysokości obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 163 m n.p.m.;
   3) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem C, w obszarze której wysokości obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 164 m n.p.m.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
4. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość wytwarzania energii elektrycznej w mikroinstalacjach i małych instalacjach z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem zespołów ogniw fotowoltaicznych produkujących energię na cele komercyjne lub o mocy określonej w ustawie oraz przepisach odrębnych.

§ 11.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.
2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych, których funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany, chyba że ustalenia szczegółowe terenów stanowią inaczej.

§ 12.

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) parametry dla nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN:**
      a) powierzchnia działki:
         - dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800 m^2,
         - dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 600 m^2,
         - dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 400 m^2,
      b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
   2) parametry dla nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U:**
      a) powierzchnia działki:
         - dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800 m^2,
         - dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 600 m^2,
         - dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 400 m^2,
      b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
   3) parametry dla nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, **2U:**
      a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2500 m^2,
      b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
   4) parametry dla nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZP:**
      a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2500 m^2,
      b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
   5) dla pozostałych terenów nie ustala się parametrów dla nowo wydzielanych działek.
3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami lub w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) ustala się drogi wewnętrzne nie węższe w liniach rozgraniczających niż 10 m;
   2) nieprzelotowe drogi wewnętrzne należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

3) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi winny być projektowane w formie skrzyżowań pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

5. Ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Dla terenu **1MN**, **2MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

   1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

   2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające: teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

   3) wielkość dopuszczonego programu usługowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 35 % powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla działki budowlanej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

   1) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług nieuciążliwych;

   2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;

   3) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) standard akustyczny, zgodnie z § 7 planu;

   3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

   4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   5) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

   1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

   2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

   1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;

   2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45° dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

8) geometria dachu: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

9) pokrycie dachu: nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladujących w gamie czerwieni, brązów i szarości;

10) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;

11) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;

12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;

13) minimalna liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 6 planu;

14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże nadziemne, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

15) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej;

16) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 12 planu.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów usługowych i garażowych o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2 pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz wzrostu uciążliwości dla działek sąsiednich;

2) wysokość zabudowy dla wolnostojących obiektów usługowych i garażowych: nie więcej niż 5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;

3) część terenu oznaczonego symbolem 2MN obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

4) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;

5) dla terenu 1MN minimalna odległość nowoprojektowanej zabudowy od granicy (konturu) lasu na terenie 1L, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:

a) teren **1MN:** od drogi publicznej 1KDL (ul. Kolonia Francuska),

b) teren **2MN:** od drogi publicznej 1KDL (ul. Kolonia Francuska);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 10 ust. 4), zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,

f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,

h) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

i) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,

j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,

k) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,

l) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

m) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

n) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1MN**, **2MN** w wysokości 30%.

§ 14.

Dla terenu **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług nieuciążliwych;

2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;

3) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny, zgodnie z § 7 planu;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębymi;

5) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 40%,

b) dla działek zabudowanych: 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 40%,

b) dla działek zabudowanych: 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45° dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

8) geometria dachu: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

9) pokrycie dachu: nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladujących w gamie czerwieni, brązów i szarości;

10) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;

11) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;

12) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;

13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;

14) minimalna liczba miejsc parkingowych, zgodnie z § 6 planu;

15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże nadziemne, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

16) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej;

17) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 12 planu.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów garażowych i technicznych pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz wzrostu uciążliwości dla działek sąsiednich;

2) wysokość zabudowy dla wolnostojących obiektów usługowych i garażowych: nie więcej niż 5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;

3) część terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 5MN-U, 6MN-U, obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi i zgody określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

4) część terenu oznaczonego symbolem 5MN-U, obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

5) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;

6) dla terenu 1MN-U minimalna odległość nowoprojektowanej zabudowy od granicy (konturu) lasu na terenie 1L, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MN-U:** od drogi publicznej 1KDL (ul. Kolonia Francuska) oraz od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2MN-U:** od planowanej drogi publicznej 1KDZ, od drogi publicznej 1KDL (ul. Kolonia Francuska) oraz od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3MN-U:** od planowanej drogi publicznej 1KDZ oraz od drogi publicznej 1KDL (ul. Kolonia Francuska),

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **4MN-U:** od planowanej drogi publicznej 1KDZ, od drogi publicznej 2KDL (ul. Kolonia Francuska) oraz od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska),

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **5MN-U:** od planowanej drogi publicznej 1KDZ, od drogi publicznej 2KDL (ul. Kolonia Francuska) oraz od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska),

f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **6MN-U:** od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska) oraz od drogi publicznej 4KDL (ul. J. Korczaka),

g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **7MN-U:** od drogi publicznej 4KDL (ul. J. Korczaka);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,

f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,

h) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

i) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,

j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,

k) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,

l) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

m) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

n) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U** w wysokości 30%.

§ 15.

Dla terenu **1U**, **2U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego:**

1) w terenie 1U dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielkość dopuszczonego programu mieszkaniowego nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla działki budowlanej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług nieuciążliwych;

2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;

3) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny, zgodnie z § 7 planu;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: wolnostojąca;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 45%,

b) dla działek zabudowanych: 60%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 35%,

b) dla działek zabudowanych: 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45° dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

8) geometria dachu: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

9) pokrycie dachu: nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladujących w gamie czerwieni, brązów i szarości;

10) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;

11) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;

12) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;

13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;

14) minimalna liczba miejsc parkingowych, zgodnie z § 6 planu;

15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże nadziemne, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

16) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej;

17) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 12 planu.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

2) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów garażowych i technicznych pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz wzrostu uciążliwości dla działek sąsiednich.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1U:** od drogi 2KDL (ul. Kolonia Francuska) oraz od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska),

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2U:** od drogi 4KDL (ul. J. Korczaka) oraz od drogi publicznej 1KDR (droga krajowa nr 2) poprzez drogę serwisową;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 10 ust. 4), zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,

f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,

h) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

i) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,

j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,

k) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,

l) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

m) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

n) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1U**, **2U** w wysokości 30%.

§ 16.

Dla terenu **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR, 6RNR** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny gruntów ornych oraz upraw,** gdzie dopuszcza się lokalizację:

1) tererenów zieleni urządzonej;

2) terenów zieleni naturalnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny - nie ustala się;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu.

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

1) na terenie 6RNR ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (obszar AZP 060-086 stanowisko nr 14) w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, w obrębie których wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, zgodnie z przepisam i odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) nakazuje się utrzymanie terenów rolniczych jako otwartych terenów niezabudowanych;

2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem przebudowy, remontów i modernizacji.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;

2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, dróg rowerowych i szlaków konnych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem podziemnych sieci gazowych;

5) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów;

6) część terenów oznaczonych symbolami 1RNR, 2RNR, 4RNR, 5RNR obejmuje strefa ochronna od istniejącej i planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

b) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

7) część terenów oznaczonych symbolami 3RNR, 4RNR obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

b) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

8) strefa ochronna od istniejącej i planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;

9) w terenach 5RNR i 6RNR występują oznaczone na rysunku planu urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych dla których obowiązują następujące zasady odnośnie ich użytkowania, przebudowy i likwidacji i modernizacji:

a) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnych, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany biegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,

b) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych, nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego zagospodarowania,

c) ewentualna przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych wymaga uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej na podstawie przepisów odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1RNR:** od planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ, od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska) oraz od drogi publicznej 1KDR (droga krajowa nr 2) poprzez drogę serwisową oraz od drogi 2KDL (ul. Kolonia Francuska) poprzez tereny zabudowy,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2RNR:** od planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ, od drogi publicznej 1KDR (droga krajowa nr 2) poprzez drogę serwisową; od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska) oraz od drogi 1KDL (ul. Kolonia Francuska) poprzez tereny zabudowy,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3RNR:** od planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ, od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz od drogi 1KDL (ul. Kolonia Francuska) poprzez tereny 1MN, 1MN-U, 2MN-U,

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **4RNR:** od planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ, od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska) oraz od drogi 2KDL (ul. Kolonia Francuska) poprzez teren 5MN-U,

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **5RNR:** od drogi serwisowej zlokalizowanej w pasie drogi publicznej 1KDR (droga krajowa nr 2), od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska), od drogi 4KDL (ul. J. Korczaka) poprzez teren 6MN-U,

f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **6RNR:** od drogi serwisowej zlokalizowanej w pasie drogi publicznej 1KDR (droga krajowa nr 2);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowychm, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

c) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych,

d) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,

e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;

2) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR, 6RNR** w wysokości 1%.

§ 17.

Dla terenu **1RNL, 2RNL, 3RNL** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny łąk i pastwisk,** gdzie dopuszcza się lokalizację:

1) terenów zieleni urządzonej;

2) terenów zieleni naturalnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni nadrzecznej typowej dla rodzimych ekosystemów dolin rzecznych stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej, w tym roślinności przybrzeżnej (np. łąki, łęgi, szuwary) oraz towarzyszących wód powierzchniowych z możliwością jej wzbogacania o elementy zieleni urządzonej: parkowej, ogrodowej (w tym ogrodów tematycznych).

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z ust. 10;

   3) standard akustyczny - nie ustala się;

   4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

   5) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac związanych z renaturalizacją (renaturyzacją);

   6) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie prac rekultywacyjnych oraz regulacji koryt cieków naturalnych;

   7) dla terenów 1RNL, 2RNL, 3RNL obowiązuje:

      a) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych,

      b) zachowanie naturalnego charakteru cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy,

      c) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu,

      d) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

      e) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

      f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

      g) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

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

   1) na terenie **2RNL** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (obszar AZP 060-086 stanowisko 1 i 2);

   2) w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, w obrębie których wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

   1) nakazuje się utrzymanie terenów **1RNL, 2RNL, 3RNL** jako otwartych terenów niezabudowanych;

   2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń budowlanych związanych z:

      a) prowadzeniem gospodarki wodnej,

      b) funkcjonowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

      c) potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi,

      d) funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem remontów i modernizacji.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;

2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, dróg rowerowych i szlaków konnych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się realizację zalesień, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem podziemnych sieci gazowych;

6) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów;

7) część terenów oznaczonych symbolami 3RNL obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi i zgody określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

8) część terenów oznaczonych symbolami 2RNL obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi i zgody określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

9) strefa ochronna od napowietrznej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;

10) w terenach 2RNL i 3RNL występują oznaczone na rysunku planu urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych, dla których obowiązują następujące zasady odnośnie ich użytkowania, przebudowy i likwidacji i modernizacji:

a) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnych, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany biegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,

b) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych, nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego zagospodarowania,

c) ewentualna przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych wymaga uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej na podstawie przepisów odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1RNL:** od drogi gruntowej położonej na północ od terenu 1RNL zlokalizowanej częściowo poza granicami opracowania planu,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2RNL:** od planowanej drogi publicznej 1KDZ oraz od drogi gruntowej położonej na północ od terenu 1RNL zlokalizowanej częściowo poza granicami opracowania planu,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3RNL:** od planowanej drogi publicznej 1KDZ oraz od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

c) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych,

d) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,

e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystania terenów do produkcji rolnej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;

2) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych funkcjonowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1RNL, 2RNL, 3RNL** w wysokości 1%.

§ 18.

Dla terenu **1RZP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z ust. 10;

3) standard akustyczny - nie ustala się;

4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) na terenie 1RZP dopuszcza się realizację i utrzymanie zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych dla której obowiązuje:

a) typ zabudowy: wolnostojąca,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m i nie więce j niż II kondygnacje nadziemne,

f) dopuszcza się zwiększenie wysokości do 20 m dla obiektów budowlanych, budowli czy urządzeń technicznych w sytuacji uzasadnionej technologią produkcji lub składowania z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 10 ust. 2,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,

h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

i) geometria dachu: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°,

j) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach,

k) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów,

l) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.,

m) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy,

n) minimalna liczba miejsc parkingowych: nie ustala się,

o) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże nadziemne, naziemne miejsca parkingowe,

p) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 12 planu.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych i innych elementów wewnętrznego układu komunikacyjnego (place manewrowe i postojowe, ciągi piesze, drogi rowerowe);

2) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt;

4) część terenów oznaczonych symbolami **1RZP** obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

   a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

   b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

   c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

   d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

5) strefa ochronna od napowietrznej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1RZP:** od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 3RNR;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 10 ust. 4), zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

   c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

   d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;

   e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,

   f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

   g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   h) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,

   i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,

j) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,

k) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;

2) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1RZP** w wysokości 1%.

§ 19.

Dla terenu **1L** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny lasów.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) nakazuje się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się utrzymanie, ochronę, wzmacnianie i uzupełnienie istniejących siedlisk przyrodniczych, w tym bioróżnorodności siedlisk leśnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) ustala się zapewnienie dostępności dla ludności do terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) standard akustyczny - nie ustala się;

4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:

a) ochronę lasów, w tym wykonywania zabiegów profilaktycznych i ochronnych,

b) utrzymanie i powiększanie zasobów leśnych, w tym realizacji dolesiania lub zalesiania;

3) dopuszcza się realizację szlaków pieszych i rowerowych, w tym jako odrębnych ciągów komunikacyjnych.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

   1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

   2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

   3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych, z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

   1) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłość spełniania celów ochrony, w szczególności zachowania trwałości lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

   1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

   2) zakazuje się realizacji działalności nie związanych z prowadzeniem zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) dopuszcza się lokalizację szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych) w ramach istniejących dróg leśnych lub jako nowe ciągi o nawierzchni gruntowej, tłuczniowej, mineralnej, mineralno-żywicznej;

   4) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

    1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1L:** od terenów 1MN-U poprzez wewnętrzny system komunikacyjny (drogi dojazdowe);

    2) w zakresie infrastruktury technicznej:

       a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

       b) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

       c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie ustala się,

       d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o własne systemy zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

       e) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych,

       f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

    1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

    2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1L** w wysokości 1%.

§ 20.

Dla terenu **1IE** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren elektroenergetyki.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) standard akustyczny - nie ustala się;
   3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: nie ustala się;
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
   3) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie ustala się;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie ustala się;
   6) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m;
   7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się;
   8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się;
   9) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) część terenu oznaczonego symbolem 1IE obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:
      a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną: od terenów 1RNL i 2RN poprzez wewnętrzny system komunikacyjny (drogi dojazdowe, ciągi piesze, drogi rowerowe);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych lub/i powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenów za wyjątkiem produkcji rolnej bez prawa zabudowy;

2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1IE** w wysokości 1%.

§ 21.

Dla terenu **1WS, 2WS** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny - nie ustala się;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

4) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac związanych z renaturalizacją (renaturyzacją);

5) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie prac rekultywacyjnych oraz regulacji koryt cieków naturalnych;

6) dla terenów 1WS, 2WS obowiązuje:

a) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych,

b) zachowanie naturalnego charakteru cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy,

c) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu,

d) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

e) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) dopuszcza się lokalizację zjazdów, kładek dla przejścia pieszego i rowerowego.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) nakazuje się utrzymanie terenów 1WS, 2WS jako otwartych terenów niezabudowanych;

2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń budowlanych związanych z:

a) prowadzeniem gospodarki wodnej,

b) potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi, w tym szczególności służącym rekreacji nawodnej,

c) funkcjonowaniem infrastruktury technicznej.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz zachowania możliwości swobodnego spływu wód;

2) nakaz zachowania otwartego koryta rowu;

3) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych, ciągów pieszych, dróg rowerowych i szlaków konnych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;

4) dopuszcza się lokalizację mostów i kładek;

5) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się realizację zalesień, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem podziemnych sieci gazowych;

8) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów;

9) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji: nie ustala się;

2) w zakresie infrastruktury technicznej: nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1WS, 2WS** w wysokości 1%.

§ 22.

Dla terenu **1KDR (droga krajowa nr 2)** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

   1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;

   2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) standard akustyczny - nie ustala się;

   3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

   4) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

   1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

   2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

   1) teren stanowi fragment docelowego pasa drogowego drogi krajowej nr 2;

   2) przekrój: jednojezdniowy, o czterech pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;

   3) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;

   4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;

   5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych poza pasem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   6) zabudowa trwała: zakazuje się;

   7) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;

   8) zieleń: dopuszcza się.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

   1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

    1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu **1KDR:** od pozostałej części drogi krajowej nr 2 zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu oraz od planowanej drogi 1KDZ;

    2) w zakresie infrastruktury technicznej:

       a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

       b) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

       c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,

       d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

       e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,

       f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

       g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KDR** w wysokości 1%.

§ 23.

Dla terenu **1KDZ** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

   1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;

   2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) standard akustyczny - nie ustala się;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

4) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) przekrój: jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;

4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;

5) zabudowa trwała: zakazuje się;

6) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;

7) zieleń: dopuszcza się.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;

2) część terenu oznaczonego symbolem 1KDZ obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej;

3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu **1KDZ:** od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDR (droga krajowa nr 2) oraz od ulicy głównej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,

f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KDZ** w wysokości 1%.

§ 24.

Dla terenu **1KDL (ul. Kolonia Francuska - część wschodnia), 2KDL (ul. Kolonia Francuska - część zachodnia), 3KDL (ul. Francuska), 4KDL (ul. J. Korczaka)** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych;

2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny - nie ustala się;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

4) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) przekrój: jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;

4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;

5) zabudowa trwała: zakazuje się;

6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

7) zieleń: dopuszcza się.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;

2) część terenów oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:

a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej;

3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne:

a) dla terenu **1KDL (ul. Kolonia Francuska):** od planowanej drogi publicznej 1KDZ oraz od drogi publicznej 2KDL (ul. Kolonia Francuska),

b) dla terenu **2KDL (ul. Kolonia Francuska):** od planowanej drogi publicznej 1KDZ oraz od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska),

c) dla terenu **3KDL(ul. Francuska):** od planowanej drogi publicznej 1KDZ oraz od drogi publicznej 1KDR (droga krajowa nr 2),

d) dla terenu **4KDL (ul. J. Korczaka):** od drogi publicznej 3KDL (ul. Francuska) oraz od drogi publicznej 1KDR (droga krajowa nr 2) poprzez drogę serwisową;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,

f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** w wysokości 1%.

§ 25.

Dla terenu **1KR** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny - nie ustala się;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu, zgodnie z § 8 planu;

4) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) przekrój: jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;

4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;

5) zabudowa trwała: zakazuje się;

6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

7) zieleń: dopuszcza się.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

   1) część terenu **1KR** obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy sadzić drzew oraz roślinności wysokiej;

   2) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

   1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu **1KR:** od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Kolonia Francuska);

   2) w zakresie infrastruktury technicznej:

      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

      b) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

      c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,

      d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

      e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,

      f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

      g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KR** w wysokości 1%.

§ 26.

W obszarze objętym granicami niniejszego planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA" przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/11/09 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 5 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 60 poz. 1479), zmienionego uchwałą Nr XII/129/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 385 z 2012 r.) oraz uchwałą Nr XXX/56/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3391).

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 28.

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

MIASTO **BIAŁA PODLASKA** MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ " KOLONIA FRANCUSKA - KORCZAKA " **skala: 1:1000**

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Biała Podlaska
.....
z dnia .....

Wersja 1

Załącznik nr 2
do uchwały Nr …/…/25
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia ……....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA”

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 26 lutego 2025 r. do dnia 20 marca 2025 r., a termin składania uwag upłynął dnia 4 kwietnia 2025 r.

W ustawowym terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły cztery uwagi, z których dwie w całości zostały nieuwzględnione, a dwie w całości zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Biała Podlaska przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA”, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Biała Podlaska w sprawie rozpatrzonej uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska załącznik do uchwały Nr …/…./25 z dnia …… 2025 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	24.03. 2025 r	E. M. w imieniu spadkobierców W. G.	Wniosek o objęcie działki nr 31/1 w ustaleniach planu jako teren publicznej drogi dojazdowej.	Działka o numerze: 31/1 ul. Kolonia Francuska	-	uwaga nieuwzględniona			Działka nr 31/1 wraz z działkami nr 26/1 i 30/9 zapewnia obsługę komunikacyjną dla kilku nieruchomości zlokalizowanych w rejonie ul. Kolonia Francuska. Projekt planu sankcjonuje istniejące zagospodarowanie i użytkowanie ww. działek wprowadzając teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR, który obsługuje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi. Ponadto, projekt planu nie przewiduje w tym obszarze rozszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z ustaleniami studium tereny położone na północ od ul. Kolonia Francuska przeznaczone są jako tereny rolne oraz tereny przeznaczone dla gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz usług towarzyszących. W chwili obecnej brak jest zatem przesłanek aby teren ten został zakwalifikowany jako droga publiczna.
2	03.04. 2025 r	A. Sz.	Wniosek o objęcie całej powierzchni działki nr 148/13 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Działka o numerze: 148/13 obręb 0002	-	uwaga nieuwzględniona			W ustaleniach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka zaklasyfikowana jest jako: • tereny rolne (przeważająca część),

			lub usług oraz o ustalenie dla przedmiotowej działki opłaty planistycznej na poziomie 10%.						• tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (mniejsza część przylegająca do ul. Kolonia Francuska). Zaklasyfikowanie całej działki nr 148/13 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług jest sprzeczne z ustaleniami studium. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia wprowadzenia wnioskowanej zmiany w zakresie opłaty planistycznej.

Anonimizacji danych dokonano na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Załącznik nr 3
do uchwały Nr …/…/25
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia……2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji:
   1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu miasta;
   2) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
   3) realizacja zadań określonych w pkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
   Źródłem finansowania zadań będą:
   1) dochody własne;
   2) środki zewnętrzne;
   3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto, przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.