



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KROSNA „SUCHODÓŁ I”

DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**SPORZĄDZIŁ:**

Prezydent Miasta Krosna

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkur  
mgr inż. Zuzanna Kopeć

**WARSZAWA 2024**



**UCHWAŁA NR ...../...../24  
RADY MIASTA KROSNA  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna  
„Suchodół I”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) oraz Uchwałą Nr XXXIX/1119/21 Rady Miasta Krosna z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I”, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna uchwalonego Uchwałą Nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 r., Rada Miasta Krosna uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I”, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym integralną część planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów wraz z symbolami terenów, oznaczeniami graficznymi i numeracją terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) oś kompozycyjną;
- 7) główne połączenia piesze;
- 8) planowane szpalery drzew;

- 9) planowane drogi dla rowerów;
- 10) przepust rowu odwadniającego;
- 11) istniejący rów odwadniający do zakrycia lub relokacji;
- 12) planowany tunel drogowy;
- 13) orientacyjna lokalizacja otwartych zbiorników retencyjnych;
- 14) akcent urbanistyczny;
- 15) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego;
- 16) wymiary w metrach.

2. Granica terenu zamkniętego stanowi oznaczenie informacyjne na rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany inny niż budynek, wyróżniający się walorami artystycznymi, stanowiący znak identyfikujący miejsce w którym się znajduje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach w każdej formie o spadku połąci dachowych do 12°;
- 3) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, lizeny, pilastry, balkony, tarasy, zadaszenia, pochylnie, okapy, rury spustowe, mury oporowe, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków lub słupy podcieni, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, lizeny, okapy, balkony itp. elementy wystroju elewacji oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że długość ściany oddalanej od linii zabudowy nie przekroczy łącznie 1/5 długości elewacji sytuowanej przy tej linii;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej lub 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie działki budowlanej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 10) **zespole budynków** – należy przez to rozumieć minimum dwa budynki w formie zabudowy bliźniaczej lub trzy budynki w zabudowie szeregowej.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

**§ 4.** 1. Ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej – **U**;
- 4) teren zabudowy usług oświaty – **UO**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych – **UP**;
- 6) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 7) teren rowu odwadniającego – **WR**;
- 8) teren placu publicznego – **KOR**;
- 9) teren parkingu – **KOP**;
- 10) teren komunikacji kolejowej – **KK**;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 13) teren komunikacji pieszo-rowerowej – **KP**;
- 14) teren obsługi infrastruktury technicznej – **IT**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego symbolem UO, terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolem UP, terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, terenów rowu odwadniającego oznaczonych symbolem WR, terenu placu publicznego oznaczonego symbolem KOR, terenów parkingów oznaczonych symbolem KOP, terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolem KP, terenu obsługi infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem IT jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem KK jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) ochronę i wyeksponowanie kompozycji urbanistycznej poprzez:
  - a) ustalenie osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu, której należy podporządkować układ zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy stanowiących o zachowaniu kompozycji przestrzennej,
  - b) nakaz lokalizacji akcentów urbanistycznych na terenie oznaczonym symbolem 1KOR podkreślających układ krzyżowy kompozycji urbanistycznej,

- c) nakaz lokalizacji na krańcach osi kompozycyjnej otwartych zbiorników retencyjnych integrujących funkcje retencyjne z estetyczną i rekreacyjną,
  - d) nakaz zachowania ciągłości połączeń pieszo-rowerowych między terenami 4ZP i 8ZP poprzez tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami od 1KP do 5KP z zastosowaniem jednorodnej stylistyki w zakresie kompozycji, użytych materiałów i wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia;
- 3) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 4**

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

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
  - b) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - c) linii kolejowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kolejowymi urządzeniami radiołączności,
  - d) obiektów usługowych i sportowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą dopuszczonych w planie,
  - e) zabudowy mieszkaniowej na terenach wskazanych w planie,
  - f) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 432 Dolina Rzeki Wisłok, w granicach którego położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 3 planu,
  - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
  - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) zakaz składowania i magazynowania odpadów oraz przetwarzania odpadów;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW** dopuszczalny

- poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem **1UO** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami **1UP i 2UP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lub zabudowy zamieszkania zbiorowego, lub terenów domów opieki społecznej, lub szpitali w miastach, stosownie do zrealizowanej funkcji ustalonej w planie;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie kształtowania krajobrazu:
- a) wskazuje się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, które należy zagospodarować kompozycją zieleni niskiej i wysokiej integrującej funkcję rekreacyjną z izolacyjną między terenami o różnym przeznaczeniu,
  - b) ustala się gradację wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, od najwyższej w centralnej części wzdłuż osi kompozycyjnej i niższej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową zlokalizowanych obrzeżnie w granicach planu.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 7. 1.** Teren placu publicznego oznaczony symbolem KOR, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL i KDD, tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolem KP, tereny parkingów oznaczone symbolem KOP stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, za wyjątkiem:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami KOR i ZP obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: scen, estrad, obiektów i urządzeń wystawowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, dydaktycznych i innych,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem KOR sezonowych ogródków gastronomicznych, o wysokości do 3,5 m, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości, przy czym dopuszcza się zadaszenie części konsumpcyjnej wyłącznie w formie parasoli, a wydzielenie ogródka z obszaru przestrzeni publicznej w formie ażurowej;

- 2) nakaz oświetlenia ciągów komunikacyjnych oraz placu z zastosowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;
- 3) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem jednolitej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu akcentu urbanistycznego, którego orientacyjna lokalizacja została wskazana w części graficznej planu;
- 5) nakaz zastosowania na terenach oznaczonych symbolami KOR i KP nawierzchni utwardzonych stanowiących jednorodną kompozycję w zakresie materiałów i kolorystyki, których układ ma eksponować oś kompozycyjną podkreśloną akcentem urbanistycznym;
- 6) teren placu oznaczony symbolem 1KOR należy zagospodarować z uwzględnieniem kompozycji zieleni niskiej i wysokiej oraz otwartego zbiornika wodnego pełniących funkcję ozdobną;
- 7) zakaz lokalizowania na terenie 1KOR miejsc postojowych dla samochodów;
- 8) zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi ruchu rowerowego oraz urządzeń transportu osobistego.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 12 ust. 2;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) formy dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 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**

**§ 9.** Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego, oraz granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego - w strefie ochronnej obszaru kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, regulowane przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

**Rozdział 8**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10.1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 5MN, 6MN – 400 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW – 1500 m<sup>2</sup>,
    - d) dla terenów oznaczonych symbolem 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW – 2500 m<sup>2</sup>,
    - e) dla terenów oznaczonych symbolem U – 2500 m<sup>2</sup>,
    - f) dla terenu oznaczonego symbolem UO – 8000 m<sup>2</sup>,
    - g) dla terenów oznaczonych symbolem UP – 3500 m<sup>2</sup>,
    - h) dla terenu oznaczonego symbolem KOR – 15000 m<sup>2</sup>,
    - i) dla terenów oznaczonych symbolem KOP – 5000 m<sup>2</sup>,
    - j) dla terenu oznaczonego symbolem IT – 4000 m<sup>2</sup>,
    - k) dla pozostałych terenów – dowolna;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 18 m,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolem 3MN, 4MN, 5MN, 6MN – 8 m,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 40 m,
    - d) dla terenów oznaczonych symbolem U – 25 m,
    - e) dla terenu oznaczonego symbolem UO – 50 m,
    - f) dla terenów oznaczonych symbolem UP – 30 m,
    - g) dla terenu oznaczonego symbolem KOR – 70 m,
    - h) dla terenu oznaczonego symbolem IT – 50 m,
    - i) dla pozostałych terenów – dowolna;
  - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 70° do 110° .
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 9**

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,  
w tym zakaz zabudowy**

- § 11.** 1. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem ZP.
2. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń wodnych, na terenach oznaczonych symbolem WR.
  3. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KOR i ZP jako granice terenów służących organizacji imprez masowych.
  4. Nakazuje się na terenie oznaczonym symbolem 2ZP lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu, pełniące rolę izolacji akustycznej od linii kolejowej.
  5. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla samolotów lotniska Krosno - w granicach planu obowiązuje ograniczenie wysokości do 325 m nad poziomem morza.
  6. Dla fragmentu rowu odwadniającego wskazanego na rysunku planu ustala się jego zakrycie lub relokację i zastąpienie podziemnym kanałem, pod warunkiem realizacji, zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujący drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenów składającego się w granicach planu z rowu odwadniającego oznaczonego na rysunku planu symbolami 1WR i 2WR oraz jego pozostałą częścią położoną poza granicami planu.
  7. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu przepust rowu odwadniającego, dla którego ustala się nakaz realizacji, zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujący drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenów składającego się w granicach planu z rowu odwadniającego oznaczonego na rysunku planu symbolami 1WR i 2WR.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania**

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:
  - a) dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL,
  - b) dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD,
  - c) terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolem KP,
  - d) terenu placu publicznego oznaczony symbolem KOR,
  - e) terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem KK;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi oznaczone symbolami 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD oraz linia kolejowa na terenie oznaczonym symbolem KK;
- 3) w celu zapewnienia połączenia drogowego obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy wskazuje się lokalizację przejazdu bezkolizyjnego w formie tunelu drogowego pod linią kolejową w ciągu drogi oznaczonej symbolem 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 4) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią drogi publiczne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 5) teren placu publicznego oznaczony symbolem KOR pełni rolę integrującą funkcję reprezentacyjną z obsługą komunikacyjną pieszo-rowerową oraz stanowi element infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej;

- 6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolem KP stanowią publiczne połączenia pieszo-rowerowe w ramach miejskiego systemu komunikacji oraz stanowią element infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej;
- 7) połączenia piesze, których orientacyjny przebieg zgodnie z rysunkiem planu wskazano na terenach oznaczonych symbolem ZP stanowią element lokalnego układu komunikacji pieszej,
- 8) tereny parkingów stanowią publicznie dostępne tereny obsługi komunikacji samochodowej zapewniające miejsca do parkowania;
- 9) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w następującej ilości:
  - a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla usług gastronomii minimum 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,
  - e) dla szkół minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów na jednej zmianie,
  - f) dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 gabinet,
  - g) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - h) dla usług kultury minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - i) dla usług biurowych, administracji oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
  - j) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
  - k) dla szkół minimum 5 miejsc do parkowania rowerów na 100 uczniów na jednej zmianie,
  - l) dla usług sportu i rekreacji minimum 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 użytkowników jednocześnie,
  - m) dla usług biurowych, administracji oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego minimum 2 miejsca do parkowania rowerów na 10 zatrudnionych;
- 2) potrzeby parkingowe należy realizować na obszarze działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem:
  - a) dla funkcji usługowych dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - b) dla obiektów usług publicznych, w tym usług oświaty, dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na publicznie dostępnych parkingach i zatokach postojowych, w szczególności na terenach parkingów oznaczonych symbolem KOP,

- c) dla obsługi ruchu kolejowego miejsca postojowe należy zapewnić na publicznie dostępnych parkingach oznaczonych symbolem KOP;
- 3) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

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

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 90 mm,
  - c) w ramach realizowanej sieci nakaz uwzględnienia rozmieszczenia hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi i urządzeń retencyjnych, lub kanałów krytych oraz rowów otwartych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - b) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy z innych terenów oraz wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
  - b) nowo realizowane przewody gazociągów średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 63 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
  - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o mocy nie większej niż 500 kW, z wykluczeniem urządzeń wolnostojących na terenach oznaczonych symbolami MW, U, UO, UP,
  - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, z wyłączeniem powiązań między istniejącymi sieciami napowietrznymi i kablowymi,
  - c) dopuszcza się odnawialne źródła energii wykorzystujące promieniowanie słoneczne pod następującymi warunkami:
    - na terenach oznaczonych symbolem MN w formie mikroinstalacji,
    - na terenach oznaczonych symbolami MW, U, UO, UP o mocy nie większej niż 500 kW w formie urządzeń montowanych na budynkach,
    - na terenach oznaczonych symbolami IT i KOP o mocy nie większej niż 500 kW,
    - lokalizacja urządzeń nie może zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
    - nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów zabezpieczających przed negatywnym wpływem na ruch kolejowy,
  - d) dopuszcza się odnawialne źródła energii wykorzystujące energię wiatru w formie mikroinstalacji montowanych na budynkach,
  - e) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w pkt 9;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, na następujących warunkach:
    - na terenach oznaczonych symbolami MN wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - na terenach oznaczonych symbolami MW, U, UO, UP - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m lub w formie detalu architektonicznego,
    - na terenie IT – na budynkach lub innych obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m lub w formie pojedynczego masztu o wysokości do 25 m od poziomu terenu;
- 9) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na każdym terenie, z wyłączeniem zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem WR, ZP, KOR i KP pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących warunków dla obiektów kubaturowych:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 5 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 14.** Ustala się zakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) obiektów, o których mowa w § 7 ust 1 pkt 1.

### **Rozdział 13**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

### **Rozdział 14**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
  - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie budynków wolnostojących,
  - d) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
    - pozostałe obiekty – 5 m,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne - 2,
    - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
  - m) forma dachu – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
  - n) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze,

- pokrycie dachów: blacha płaska lub blachodachówka, lub dachówka, w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
  - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- o) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 3) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust.1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie szeregowej,
  - b) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - f) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
  - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - k) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - n) forma dachu – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dla części budynku sytuowanej na zapleczu działki budowlanej bezpośrednio przy granicy dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - o) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze,
    - pokrycie dachów: blacha płaska lub blachodachówka, lub dachówka, w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków w zespole zabudowy,

- ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla pojedynczego zespołu zabudowy (segmentów zabudowy szeregowej w jednym zespole),
- p) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust.1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
  - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub w formie budynków wolnostojących,
  - d) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
    - pozostałe obiekty – 5 m,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne - 2,
    - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
  - m) forma dachu – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
  - n) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze,
    - pokrycie dachów: blacha płaska lub blachodachówka, lub dachówka, w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - o) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;



- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
  - c) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
  - l) forma dachu – dachy płaskie,
  - m) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,
    - pokrycie dachów – dowolne,
  - n) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 3) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust.1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MW i 8MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych, lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej, lub usług sportu i rekreacji, lub kultury i rozrywki, lub usług biurowych i administracji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
  - b) dopuszcza się lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi sytuowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

- c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
- k) forma dachu – dachy płaskie,
- l) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
  - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
  - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,
  - pokrycie dachów – dowolne,
- m) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 4) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MW, 10MW, 11MW, 12MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych, lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej, lub usług sportu i rekreacji, lub kultury i rozrywki, lub usług biurowych i administracji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
  - b) dopuszcza się lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi sytuowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) nakazuje się lokalizację lokali użytkowych dostępnych od strony placu publicznego oznaczonego symbolem 1KOR oraz dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD, przy czym powierzchnia użytkowa lokali nie może stanowić mniej niż 70% powierzchni użytkowej parteru budynku,
  - d) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - e) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy – 4,0,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

- j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- k) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 5,
- m) forma dachu – dachy płaskie,
- n) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
  - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
  - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,
  - pokrycie dachów – dowolne,
- o) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 4) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych, lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej, lub usług sportu i rekreacji, lub kultury i rozrywki, lub usług biurowych i administracji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
  - b) dopuszcza się lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi sytuowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
  - l) forma dachu – dachy płaskie,
  - m) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza

- się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,
  - pokrycie dachów – dowolne,
- n) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 4) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej w zakresie: usług handlu lub usług rzemieślniczych, lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej, lub usług sportu i rekreacji, lub kultury i rozrywki, lub usług biurowych i administracji, lub usług oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
  - b) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
  - c) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - k) forma dachu – dachy płaskie,
  - l) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,
    - pokrycie dachów – dowolne,
  - m) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 3) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług oświaty;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji, usług kultury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - j) forma dachu – dachy płaskie,
  - k) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,
    - pokrycie dachów – dowolne,
  - l) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 4) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 8000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP i 2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług publicznych w zakresie: usług zdrowia i pomocy społecznej, lub usług sportu i rekreacji, lub kultury i rozrywki, lub usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług biurowych i administracji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizacje podziemnych schronów i ukryć,
  - b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - j) forma dachu – dachy płaskie,
  - k) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni

w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,
  - pokrycie dachów – dowolne,
- l) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
  - 4) minimalna powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 3500 m<sup>2</sup>;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenu kompozycją zieleni niskiej i wysokiej,
  - d) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów otwartych zbiorników retencyjnych, zgodnie z ich orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, z dostosowaniem ich do funkcji rekreacyjnej i ozdobnej oraz z uwzględnieniem zabezpieczeń przed występowaniem warunków sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - e) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: place zabaw, miejsca odpoczynku, urządzenia sportowo-rekreacyjne, miejsca piknikowe, itp.
  - f) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zasad ustalonych w § 7 ust. 1 oraz ograniczeń wskazanych w § 9;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WR i 2WR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rowu odwadniającego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
  - c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust.1.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren placu publicznego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się lokalizację akcentu urbanistycznego, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu,
  - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - c) zagospodarowanie i wyposażenie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 1,
  - d) ustala się nawierzchnię utwardzoną z następujących materiałów lub ich kompozycji: kostka brukowa kamienna lub płyty kamienne,
  - e) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - g) ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną stanowiącą kompozycję zieleni niskiej i wysokiej oraz wody powierzchniowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP i 2KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się lokalizację parkingu powierzchniowego,
  - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - d) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ograniczeń wskazanych w § 9;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK i 2KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji kolejowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1KK – w granicach planu do 5,0 m,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2KK – w granicach planu do 3,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się lokalizację linii kolejowej lub budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy wraz z urządzeniami obsługi ruchu,
  - b) ustala się lokalizację przejazdu bezkolizyjnego w formie tunelu drogowego pod linią kolejową na terenie oznaczonym symbolem 2KK w ciągu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
  - e) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) drogi oznaczonej symbolem 2KDL – 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDL – od 20 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDL – w granicach planu od 4,2 m do 17,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
  - b) ustala się lokalizację szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się uwzględnienie w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL dróg dla rowerów,
  - d) ustala się uwzględnienie w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL zatok postojowych zapewniających miejsca do parkowania dla usług zlokalizowanych w przyległych terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - e) ustala się lokalizację w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDL tunelu drogowego stanowiącego fragment przejazdu bezkolizyjnego pod linią kolejową przebiegającą wzdłuż północnej granicy planu, w tym na obszarach oznaczonych symbolem KK,
  - f) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 4KDL lokalizację dróg dla rowerów;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) drogi oznaczonej symbolem 5KDD – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) drogi oznaczonej symbolem 6KDD – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) drogi oznaczonej symbolem 7KDD – od 10,0 do 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) drogi oznaczonej symbolem 8KDD – od 17,1 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) drogi oznaczonej symbolem 9KDD – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) drogi oznaczonej symbolem 10KDD – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
  - b) ustala się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się uwzględnienie w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD i 9KDD zatok postojowych zapewniających miejsca do parkowania dla usług zlokalizowanych w przyległych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;



5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) ciągu oznaczonego symbolem 1KP – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ciągu oznaczonego symbolem 2KP – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ciągu oznaczonego symbolem 3KP – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ciągu oznaczonego symbolem 4KP – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) ciągu oznaczonego symbolem 5KP – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) ciągu oznaczonego symbolem 6KP – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) ciągu oznaczonego symbolem 7KP – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - b) dopuszcza się lokalizację miejsc odpoczynku,
  - c) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi ruchu rowerowego oraz urządzeń transportu osobistego;
  - e) ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną stanowiącą kompozycję zieleni niskiej i wysokiej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren usług biurowych i administracji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - h) forma dachu – dachy płaskie,
  - i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
    - kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2040 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2040, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
    - dopuszcza się elewacje częściowo lub w całości z cegły licowej, lub okładziny ceramiczne w kolorze naturalnym cegły palonej, lub kamienne w naturalnym kolorze, lub z blachy płaskiej, lub elewacje szklane,

- pokrycie dachów – dowolne,
- j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

## **Rozdział 15**

### **Postanowienia końcowe**

- § 35.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krosna.

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Krosna  
z dnia ..... 2024 roku**

## **Rozstrzygnięcie**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I”**

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) Rada Miasta Krosna rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Rada Miasta Krosna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I” wpłynęło ..... uwag, z których ..... zostało uwzględnionych przez Miasta Krosna.

**§ 2.** Rada Miasta Krosna uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Krosna rozstrzyga następująco:

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I”, Rada Miasta Krosna postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi, ulice, mosty i place;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Krosna strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Krosna.

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Krosna  
z dnia ..... 2023 roku**

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny GML/XML)

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), utworzone do Uchwały Nr ..... z dnia ..... 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I”.

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Krosna w dniu 25 października 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXIX/1119/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I”.

Obszar opracowania aktualnie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół XI” ul. Polna przyjętym uchwałą Nr XLVI/965/17 Rady Miasta Krosna z dnia 28 czerwca 2017 r. – Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego, poz. 2589 z dnia 19 lipca 2017 r. W ww. planie na przedmiotowym obszarze wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej oraz tereny dróg publicznych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna uchwalonym Uchwałą Nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 r., zwanym dalej studium, obszar opracowania znajduje się w strefach:

- U/M – strefa usługowo - mieszkaniowa
- MW – strefa mieszkaniowa wielorodzinna.

Za Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I” oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna, *głównym celem opracowania nowego planu jest określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy dla realizacji nowoczesnego osiedla mieszkalnego na terenach należących do Skarbu Państwa. W tym celu określone zostanie nowe przeznaczenie terenów i wyznaczony niezbędny układ komunikacyjny.*

*W granicach przystąpienia znajdują się nieruchomości niezabudowane, stanowiące zwarty obszar w znacznej części należący do Skarbu Państwa. Fakt ten stwarza niezwykle korzystne warunki dla projektowania i realizacji osiedla. Przystąpieniem objęto też sąsiadujące nieruchomości prywatne, celem dokonania korekty układu komunikacyjnego wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym...*

*...Dominującą funkcją obszaru będzie zabudowa mieszkaniowa, uzupełniona jedynie o usługi, w tym publiczne, związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców. Na terenie osiedla powinny się również znaleźć obiekty sportowo-rekreacyjne oraz tereny zieleni urządzonej.*

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ponadto została przygotowana Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna zagospodarowania terenu nowego, modelowego, wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego w Krośnie (Krosno, styczeń 2023 r.).

Obszar objęty planem obejmują teren o powierzchni ok. 50 ha położony we wschodniej części miasta. Teren jest niezabudowany i od strony południowej przylega do ul. Polnej, a od strony północnej do linii kolejowej nr 108 Stróże – Krościenko, odcinek Jasło – Sanok.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) kolorystyka obiektów oraz pokrycie dachów.

W granicach planu nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast cały obszar znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla samolotów lotniska Krosno - w granicach planu obowiązuje ograniczenie wysokości do 325 m nad poziomem morza. Na obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne, ani żadne obszary objęte ochroną przyrody. Ponadto dla województwa podkarpackiego nie został jeszcze przyjęty audyt krajobrazowy, więc w planie nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Krosna ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób

rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności w odniesieniu do zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznych.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) procedurę formalno – prawną, z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 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). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Krosna.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 4 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 17 czerwca 2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Krosna.

W związku z wprowadzeniem zmian w projekcie planu wynikających z zakresu uwzględnionych uwag ponowiono czynności proceduralne w niezbędnym zakresie i w dniach od ..... do ..... wyłożono po raz drugi projekt planu do publicznego wglądu. Dyskusja na rozwiązaniami przyjętymi w przedmiotowym dokumencie odbyła się ..... W ustalonym terminie wpłynęło ..... uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto dla planu miejscowego zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Rada Miasta Krosna podjęła w dniu 27 lutego 2018 roku Uchwałę Nr LVI/1265/18 w sprawie aktualności studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna. W ww. uchwale uznano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „Suchodół XI” ul. Polna za aktualny. Stwierdzono, że ww. plany mogą podlegać zmianom w przypadku zgłoszonych wniosków oraz w zakresie formalnym.

Mając na względzie planowana realizację osiedla mieszkaniowego sporządzenie przedmiotowego planu uznaje się za zgodne z wnioskami ww. analizy aktualności dokumentów planistycznych.

Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego uznaje się za celowe.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Miasta Krosna. Jedyne wpływy do budżetu miasta generują podatki od nieruchomości, których wysokość dla procedowanego planu jest niższa niż wyniosłyby potencjalne wpływy z podatku od nieruchomości na podstawie planu obowiązującego. Największe wydatki związane są z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej oraz realizacją dróg publicznych. Oszczędność generowaną przez procedowany plan stanowi brak konieczności realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej wynikających z obowiązującego planu. Ponadto należy mieć na uwadze, że przedmiotowy teren w całości przeznaczony jest w obowiązującym planie pod zabudowę, jednak nadal obszar nie został zainwestowany. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół I” głównym celem procedowanego planu jest określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla realizacji nowoczesnego osiedla mieszkalnego. W granicach przystąpienia znajdują się nieruchomości niezabudowane, stanowiące zwarty obszar w znacznej części należący do Skarbu Państwa. Fakt ten stwarza niezwykle korzystne warunki dla projektowania i realizacji osiedla.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.