UCHWAŁA NR XXVIII / 164 / 2009

RADY GMINY MIĘDZYRZEC PODLASKI

z dnia 10 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski, części miejscowości Zaścianki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą Nr XI/69/2007 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 11 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr geodezyjny 109/20 w obrębie wsi Zaścianki, gmina Międzyrzec Podlaski,

Rada Gminy Międzyrzec Podlaski uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski" uchwalonym uchwałą Nr XXII/144/2000 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 15 grudnia 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski, części miejscowości Zaścianki, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr ewid. 109/20 położonej w obrębie ewidencyjnym Zaścianki.

3. Przedmiot planu zgodny jest z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne nie wymagające uzyskania zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 3. Celem zawartych w planie regulacji jest planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem, ustalenie przeznaczenia terenów o wiodących funkcjach usług niepublicznych, usług komunikacji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, działalności uciążliwej gospodarczej i rzemieślniczej, infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 4. Plan składa się z:

1) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wyrażonych w formie tekstowej, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) załącznika **nr 1**, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rysunek planu w skali 1 : 1000;

3) załącznika **nr 2**, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

4) załącznika **nr 3**, który jest integralną częścią uchwały, określającego sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 5. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) działalność nieuciążliwa – wszelka działalność nie zaliczona do działalności uciążliwej;

2) działalność uciążliwa – działalność utrudniająca życie lub dokuczliwa dla otaczającego środowiska, a w szczególności powodująca różnego rodzaju nadmierne emisje takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

3) działka budowlana – część terenu, która jest, będzie lub może być wydzielona geodezyjnie, której cechy umożliwiają przeznaczenie jej pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem tego terenu, przy czym może ona składać się kilku działek posiadających odrębne numery ewidencyjne;

4) linie rozgraniczające – ściśle określone linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz drogi, ulice i ciągi komunikacyjne;

5) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia określająca minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających oraz ograniczająca część terenu, w granicach którego ustala się możliwość wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli kubaturowych naziemnych nie będących elementami uzbrojenia terenu lub urządzeniami towarzyszącymi;

6) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;

7) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;

8) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;

9) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

10) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

11) rysunek planu – graficzny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;

12) strefa – zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń;

13) teren – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony wyróżnikiem cyfrowym i literowym określającym sposób jego użytkowania;

14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Międzyrzec Podlaski;

15) urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;

16) usługi publiczne – budynki, obiekty i tereny użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, ogólnodostępnego sportu i turystyki, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, zamieszkania zbiorowego typu dom dziecka, dom rencistów, dom pomocy społecznej oraz inne ogólnodostępne funkcje niekomercyjne;

17) usługi niepubliczne – budynki, obiekty i tereny przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, nieuciążliwej działalności gospodarczej i rzemieślniczej, sportu, turystyki, opieki zdrowotnej, administracji niepublicznej, biur, zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko oraz inne ogólnodostępne funkcje komercyjne;

18) usługi komunikacji – usługi związane z obsługą komunikacji kołowej, w szczególności stacje paliw płynnych i gazowych, stacji kontroli pojazdów, stacje obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko, budynki gastronomiczne, budynki handlowe związane z komunikacją, garaże, miejsca postojowe samochodów osobowych i ciężarowych oraz inne ogólnodostępne funkcje związane z obsługą komunikacji kołowej;

19) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik określający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i planowanych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki;

20) zieleń izolacyjna lub ochronna – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska, izolująca istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych terenów komunikacji oraz od terenów uciążliwych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

System oznaczeń planu

§ 6. 1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku planu graficzni, wyróżnikami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz wyróżnikami literowymi określającymi kategorie przeznaczenia terenów przyjętymi w § 7, które są ustaleniami obowiązującymi.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami orientacyjnymi:

1) es – sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia;

2) en – sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;

3) w – sieć wodociągowa;

4) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;

5) kd – sieć kanalizacji deszczowej;

6) g – sieć gazowa.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi:

1) granice terenów, obszarów i stref oraz oznaczenia infrastruktury technicznej i wyróżniki przebiegające i oznaczone poza granicami obszaru objętego planem.

5. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów, terenów i stref biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

6. Przyjęte oznaczenia oraz wyróżniki są zgodne z treścią rysunku planu.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne i strefowe dla obszaru objętego planem

Rozdział 1

Kategorie przeznaczenia terenów

§ 7. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich wyróżniki literowe, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) tereny zabudowy usługowej:
   a) UN – tereny zabudowy usług niepublicznych;
   b) KU – tereny zabudowy usług komunikacji;
2) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:
   a) PU – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz działalności uciążliwej gospodarczej i rzemieślniczej;
3) tereny użytkowane rolniczo i tereny wód:
   a) R – tereny rolnicze – upraw polowych i ogrodniczych;
   b) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
4) tereny infrastruktury technicznej:
   a) E – tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych,
   b) K – tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych;
5) tereny komunikacji:
   a) KD-S – tereny dróg publicznych – drogi ekspresowe,
   b) KD-GP – tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego,
   c) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy;
2) ustala się możliwość inwestowania wyłącznie zgodnego z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenów oraz zasadami ich zabudowy i zagospodarowania;
3) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz otoczenia uwzględniające ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
4) zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt.
5) ustala się możliwość rozpoczęcia użytkowania nowych i przebudowywanych budynków po uprzednim lub co najmniej równoczesnym wykonaniu niezbędnego uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w § 25 uchwały.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych, rowów melioracyjnych i wód gruntowych;

2) nakaz budowy uzbrojenia terenu – zbiorczych urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, niezbędnych do funkcjonowania budynków oraz obiektów budowlanych, dla których jest to ustalone w niniejszej uchwale, a do czasu ich budowy ustala się obowiązek budowy własnych ujęć wody oraz szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;

3) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz obowiązujących planach gospodarki odpadami;

4) obowiązuje ochrona terenów zieleni i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się obowiązek wprowadzania nowych zadrzewień tam, gdzie nie będą w kolizji z planowanym użytkowaniem – zwłaszcza wzdłuż dróg i ciągów komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych;

6) ustala się obowiązek uzupełnień zieleni izolacyjnej lub ochronnej;

7) nakaz utrzymania w sprawności istniejącego drenażu, a w przypadku kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu należy przebudować trasy zbieraczy drenarskich w taki sposób, aby zachować funkcjonalność drenowania na gruntach położonych poza terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę;

8) przedstawione w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych ustawą Prawo wodne obowiązków administratora rzek i cieków, w zakresie utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony planistycznej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) ustala się możliwość lokalizacji dowolnych obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 24 uchwały;

2) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 24 uchwały.

3) ogrodzenia działek należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 24; ogrodzenia powinny nawiązywać charakterem i wysokością do ogrodzeń na sąsiadujących ze sobą działkach, z ograniczeniem ich wysokości do 2,2 m oraz zakazem stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych;

4) na terenach, na których ustala się zabudowę obiektami budowlanymi, ustala się również możliwość sytuowania urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu;

5) na poszczególnych terenach ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu, obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem) oraz innych urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich;

6) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdziale 1 uchwały.

Rozdział 7

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 13. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązujące na wszystkich obszarze objętym planem:

1) nie wyznacza się terenów wymagających konieczności scalania i podziału nieruchomości,

2) ustala się możliwość połączeń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych,

3) na poszczególnych terenach ustala się możliwość wydzielenia działek dla dróg wewnętrznych lub ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, o parametrach określonych w § 24 uchwały;

4) zakaz ustanawiania służebności drogowej działek nie będących drogami i ciągami komunikacyjnymi,

5) zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi lub ciągu komunikacyjnego, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu nieruchomości składającej się z innej działki mającej dostęp do drogi lub ciągu komunikacyjnego.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 15. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad obejmujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, obowiązujące na obszarze objętym planem, określone zostały w dziale III rozdziałach 1 – 3 uchwały.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym planowane jest poprzez układ dróg wewnętrznych (stanowiących w przyszłości część układu dróg dojazdowych „serwisowych" równoległych do dróg krajowych) oraz poprzez planowany zjazd publiczny z drogi krajowej nr 2 zlokalizowany w północno-zachodnim narożniku obszaru objętego planem, z wykonaniem pasów włączenia i wyłączenia dla relacji skrętnych w prawo i w lewo, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 24 uchwały;
2) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowić będzie wyznaczony na rysunku planu układ dróg wewnętrznych;
3) dla poszczególnych budynków, obiektów i przestrzeni przeznaczonych na potrzeby wymienione poniżej ustala minimalne wskaźniki stanowisk postojowych samochodów osobowych, z czego co najmniej 5% powinny stanowić stanowiska dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne:
   a) zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko na 1 pokój mieszkalny,
   b) gastronomia – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumenckich,
   c) kultura, obsługa konferencyjna – 1 stanowisko na 6 użytkowników,
   d) wypoczynek, rekreacja, sport – 1 stanowisko na 6 użytkowników,
   e) administracja, biura – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
   f) działalność gospodarcza i rzemieślnicza, produkcja, składy, magazyny – 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
   g) handel i pozostałe niewymienione powyżej usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m kw. powierzchni użytkowej;
4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych samochodów osobowych oraz zabezpieczenie miejsc postojowych samochodów ciężarowych, autobusów i innych pojazdów w liniach rozgraniczających terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 24 uchwały;
5) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
6) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych i wód deszczowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej, przy czym alternatywnie ustala się możliwość skorzystania z rozwiązań indywidualnych;
7) układ sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem stanowić będzie układ wyznaczony na rysunku planu;

8) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

9) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdział 2 i 3.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia do budowy uzbrojenia terenu (sieci i urządzeń infrastruktury technicznej) oraz dróg i ciągów komunikacyjnych w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

2. Dla dotychczasowego użytkowania terenów nie ustala się terminów czasowych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§18. Na wyznaczonym w planie terenie zabudowy zabudowy usługowej – usług niepublicznych oraz usług komunikacji, oznaczonym wyróżnikiem cyfrowym i literowym „**1UN,KU**” – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową – usług niepublicznych oraz usług komunikacji, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na ww. potrzeby wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
2) ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na potrzeby:
   a) usług publicznych, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów,
   b) usług o uciążliwej działalności gospodarczej i rzemieślniczej,
   c) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,
   d) postoju oraz garażowania samochodów osobowych i ciężarowych,
   e) infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia);
3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynki usługowe – trzy kondygnacje nadziemne, alternatywnie dodatkowo z poddaszem użytkowym, jako czwarta kondygnacja oraz maksymalnie 12 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu,
   b) budynki garażowe, magazynowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu;
5) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia; przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
6) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi, spadzistymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st., wielopołaciowymi oraz innymi dachami dostosowanymi do autorskich rozwiązań indywidualnej architektury planowanych budynków (np. naczółkowe, mansardowe, krzywiznowe, pilaste itp.);
7) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne określone w § 24 uchwały oraz oznaczone na rysunku planu;
8) wolnostojące budynki magazynowe i garażowe należy realizować w tylnej części terenu; zaleca się realizację wyżej wymienionych budynków we wspólnej bryle z budynkami podstawowego przeznaczenia terenu;
9) ustala się możliwość usytuowania budynków magazynowych i garażowych ścianą oddzielenia pożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

10) obowiązuje utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych, dojść, dojazdów, miejsc postojowych i placów, w technologii wykonania warstwy wierzchniej (ścieralnej) z elementów drobnowymiarowych;

11) obowiązuje odprowadzenie ścieków z odwodnienia utwardzonych nawierzchni dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych oraz ścieków z mycia powierzchni w sposób zorganizowany poprzez kanalizację odwadniającą wyposażoną w separator z osadnikiem;

12) obowiązuje wprowadzenie od strony sąsiadujących terenów komunikacji lub terenów, na których prowadzona jest działalność uciążliwa, pasów zieleni izolacyjnej lub ochronnej o szerokości minimalnej 5 m, z wyłączeniem niezbędnych przestrzeni przeznaczonych do uzbrojenia terenu, przy czym pasy zieleni izolacyjnej lub ochronnej należy realizować poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

13) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;

14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 24 uchwały;

15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 25 uchwały.

§19. Na wyznaczonym w planie terenie zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz działalności uciążliwej gospodarczej i rzemieślniczej, oznaczonym wyróżnikiem cyfrowym i literowym „**2PU**" – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz działalności uciążliwej usługowej i rzemieślniczej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na ww. potrzeby wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na potrzeby:

   a) usług niepublicznych lub usług komunikacji, z wyłączeniem zamieszkania zbiorowego;

   b) administracyjne, biurowe i socjalne obsługujące zabudowę podstawową,

   c) zamieszkania zbiorowego obsługujące zabudowę podstawową,

   d) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,

   e) postoju oraz garażowania samochodów osobowych i ciężarowych,

   f) infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia);

3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynki produkcyjne, składowe i magazynowe oraz działalności gospodarczej i rzemieślniczej – dwie kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 18 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu,

   b) budynki usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne oraz zamieszkania zbiorowego – trzy kondygnacje nadziemne, alternatywnie dodatkowo z poddaszem użytkowym, jako czwarta kondygnacja oraz maksymalnie 12 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu,

   c) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu;

5) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia; przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

6) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi, spadzistymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st., wielopołaciowymi oraz innymi dachami dostosowanymi do autorskich rozwiązań indywidualnej architektury planowanych budynków (np. naczółkowe,

mansardowe, krzywiznowe, pilaste itp.);

7) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne określone w § 24 uchwały oraz oznaczone na rysunku planu;

8) wolnostojące budynki magazynowe i garażowe należy realizować w tylnej części terenu; zaleca się realizację wyżej wymienionych budynków we wspólnej bryle z budynkami podstawowego przeznaczenia terenu

9) ustala się możliwość usytuowania budynków magazynowych i garażowych ścianą oddzielenia pożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

10) obowiązuje utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych, dojść, dojazdów, miejsc postojowych i placów, w technologii wykonania warstwy wierzchniej (ścieralnej) z elementów drobnowymiarowych;

11) obowiązuje odprowadzenie ścieków z odwodnienia utwardzonych nawierzchni dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych oraz ścieków z mycia powierzchni w sposób zorganizowany poprzez kanalizację odwadniającą wyposażoną w separator z osadnikiem;

12) obowiązuje wprowadzenie od strony sąsiadujących terenów komunikacji lub terenów, na których prowadzona jest działalność uciążliwa, pasów zieleni izolacyjnej lub ochronnej o szerokości minimalnej 5 m, z wyłączeniem niezbędnych przestrzeni przeznaczonych do uzbrojenia terenu, przy czym pasy zieleni izolacyjnej lub ochronnej należy realizować poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

13) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;

14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 24 uchwały;

15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 25 uchwały.

§20. Na wyznaczonych w planie terenach urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczonych wyróżnikiem literowym „**E**” – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenia i obiekty elektroenergetyczne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) jako przeznaczenie uzupełniające terenów ustala się:

   a) dojścia i dojazdy,

   b) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

4) maksymalna wysokość – jedna kondygnacja nadziemna;

5) planowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować przy granicy działek z drogami oraz ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;

6) nieprzekraczalne linii zabudowy określone w ustaleniach planu nieobowiązują w stosunku do urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;

7) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

8) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;

9) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 24 uchwały;

10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 25 uchwały.

§21. Na wyznaczonych w planie terenach urządzeń i obiektów kanalizacyjnych, oznaczonych wyróżnikiem literowym „**K**" – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę urządzeń i obiektów kanalizacyjnych – oczyszczalni ścieków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
2) jako przeznaczenie uzupełniające terenów ustala się:
   a) budynki zaplecza socjalnego dla pracowników,
   b) budynki garażowe i magazynowe obsługujące funkcję podstawową,
   c) miejsca postojowe samochodów osobowych, dojścia i dojazdy,
   d) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) planowana oczyszczalnia ścieków, obsługująca obszar objęty planem, z perspektywiczną możliwością jej przebudowy i rozbudowy, w celu obsługi terenów sąsiednich, do realizacji po przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
5) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0 m do zwieńczenia ścian lub w określone indywidualnie w ustaleniach projektowych, z dopuszczeniem przekrycia budynków dachami dostosowanymi do rozwiązań architektonicznych;
6) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne określone w § 24 uchwały oraz oznaczone na rysunku planu;
7) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;
8) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 24 uchwały;
9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 25 uchwały.

§22. Na wyznaczonych w planie terenach rolniczych, oznaczonych wyróżnikiem literowym „**R**" – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów rolniczych pod uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa zabudowy kubaturowej;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
   a) obiekty i urządzenia drenażowe,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) liniowe i punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 5% terenu;
4) dopuszcza się utrzymanie i realizację terenów otwartych, zieleni niskiej, zadrzewień pojedynczych i w grupach, użytków zielonych, nieużytków, cieków i zbiorników wodnych;
5) obowiązuje nakaz utrzymania istniejącego drenażu, z możliwością przebudowy i rozbudowy;
6) należy ograniczyć chemizację rolnictwa, stosownie do przepisów o ochronie roślin, szczególnie tam, gdzie spływy wód powierzchniowych schodzą w kierunku wód otwartych,
7) stosowanie nawozów mineralnych należy dostosować do stopnia zasobności gleb i potrzeb pokarmowych roślin, w miejsce nawozów mineralnych stosować powinno się stosować nawozy naturalne np. obornik, kompost;
8) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;
9) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;
10) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 24 uchwały;

11) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 25 uchwały.

§23. Na wyznaczonych w planie terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych wyróżnikiem literowym „**WS**" – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych: cieki powierzchniowe, rowy melioracyjne;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
   a) obiekty i urządzenia drenażowe i hydrotechniczne,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) liniowe i punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) obiekty i urządzenia o przeznaczeniu dopuszczalnym można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 5% terenu;
4) obowiązuje zakaz niwelowania i przekształcania dolin cieków;
5) ewentualna regulacja cieków powinna uwzględniać wyłożenie koryt materiałami naturalnymi – kamieniem lub drewnem;
6) dopuszcza się przebudowę drzewostanu w granicach koryt cieków w celu udrożnienia przepływu wody;
7) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
8) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy 0,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;
9) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;
10) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 24 uchwały;
11) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 25 uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§24.1. Wyznaczone w planie tereny komunikacji, określone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu wyróżnikami literowymi:

1) KD-S – tereny dróg publicznych – drogi ekspresowe;

2) KD-GP – tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego;

3) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

1) drogi i ciągi komunikacyjne realizować według podstawowych parametrów w liniach rozgraniczających określonych poniżej;

2) lokalizacja, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, modernizacja i zmiana sposobu użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz montaż wszelkich urządzeń w pasie drogowym dróg publicznych możliwe są jedynie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi;

3) lokalizacja nowych zjazdów oraz przebudowa i rozbudowa istniejących zjazdów z dróg na działki, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

4) ustala się możliwość realizacji w pasach drogowych dróg wewnętrznych zatok postojowych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

5) obowiązują zasady urządzania miejsc do zatrzymywania i postoju pojazdów w granicach pasa drogowego dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

6) dla zabudowy zlokalizowanej przy drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązują linie zabudowy i minimalne odległości określone poniżej;

7) ogrodzenia działek na terenach przyległych do dróg i ciągów komunikacyjnych należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg;

8) przewiduje się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 25;

9) na poszczególnych terenach ustala się możliwość budowy dróg wewnętrznych o szerokości jezdni minimum 4,5 m lub przy zastosowaniu mijanek o szerokości jezdni minimum 3,0m oraz ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych; niebędących przestrzeniami publicznymi.

3. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych wyróżnikiem literowym „**KDW”** – terenach dróg wewnętrznych – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę dróg wewnętrznych;

2) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach wewnętrznych:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12 m,

b) szerokość jezdni – minimum 6 m,

c) linia zabudowy nieprzekraczalna – 10 m od linii rozgraniczającej,

d) minimalna odległość dla obiektów budowlanych – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Ustalenia dotyczące terenów położonych przy ciągu drogi krajowej nr 2 (granica państwa – Świecko – Pniewy – Poznań – Konin – Warszawa – Siedlce – Terespol – granica państwa), zaliczonej do sieci dróg międzynarodowych jako odcinek drogi E-30 (Berlin – Warszawa – Moskwa) oznaczonej na rysunku planu wyróżnikiem literowym „**KD-GP”** – tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego:

1) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze krajowej nr 2:

a) planowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 40 m (zalecana 50 m),

b) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 50 m dla budynków jednokondygnacyjnych,

c) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 70 m dla budynków wielokondygnacyjnych,

d) minimalna odległość budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 200 m,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

2) przed wydaniem decyzji administracyjnej istnieje obowiązek uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie wszelkich spraw obejmujących zasady:

a) podziału lub scaleń gruntów,

b) realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu,

c) na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających pas drogowy drogi krajowej, w zakresie obejmującym:

– sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,

– określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,

– wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego,

– lokalizację obiektów i urządzeń przeznaczonych dla obsługi ruchu drogowego i podróżnych.

5. Ustalenia dotyczące terenów położonych przy ciągu drogi krajowej nr 19 , docelowo S 19 (granica państwa – Białystok – Międzyrzec Podlaski – Lublin – Nisko – Rzeszów – granica państwa), oznaczonej na rysunku planu wyróżnikiem literowym „**KD-S”** – tereny dróg publicznych – drogi ekspresowe:

1) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze krajowej nr 19:

a) planowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 100 m,

b) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 90 m dla budynków jednokondygnacyjnych,

c) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 110 m dla budynków wielokondygnacyjnych,

d) minimalna odległość budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 250 m,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

2) przed wydaniem decyzji administracyjnej istnieje obowiązek uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie wszelkich spraw obejmujących zasady:

a) podziału lub scaleń gruntów,

b) realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów

kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu,

c) na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających pas drogowy drogi krajowej, w zakresie obejmującym:

– sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,

– określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,

– wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego,

– lokalizację obiektów i urządzeń przeznaczonych dla obsługi ruchu drogowego i podróżnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Wyznaczone w planie systemy infrastruktury technicznej, wskazują program potrzeb infrastruktury technicznej; w zakresie ich szczegółowej lokalizacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady szczegółowe dotyczące wszystkich rodzajów urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

1) zaopatrzenie budynków i obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych i wód deszczowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku braku możliwości podłączenia do zbiorczych systemów infrastruktury technicznej, ustala się możliwość skorzystania z rozwiązań indywidualnych;

3) planuje się utrzymanie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowej infrastruktury technicznej;

5) ustala się możliwość likwidacji lub przebudowy kolidujących z planowanym zagospodarowaniem istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu podziemnych przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię elektryczną:

1) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji;

2) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia, będzie realizowana w pasach technicznych pod drogami i chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg lub równolegle do dróg;

3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych przewodów i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem planowanych przyłączy niskiego napięcia;

4) zachowanie strefy o określonym sposobie użytkowania (strefy bezpieczeństwa) dla linii napowietrznych średniego napięcia – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 9,0 m;

5) zachowanie strefy o określonym sposobie użytkowania (strefy bezpieczeństwa) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 1,0 m;

6) w wymienionych w pkt 4 i 5 pasach technicznych zakazuje się sadzenia drzew, budowy obiektów kubaturowych oraz składowania materiałów;

7) ustala się pozostawienie pasów terenu bez zadrzewień pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi o szerokości minimalnej określonej w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach;

8) w pozostawionych pasach bez zalesień i zadrzewień ustala się możliwość prowadzenia gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej i nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;

9) ustala się możliwość zbliżenia planowanych obiektów budowlanych do istniejących linii elektroenergetycznych oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) planowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować na wydzielonych do tego celu działkach, przy granicy działek z drogami oraz ustala się możliwość ich lokalizacji ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;

11) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania;

12) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy do istniejących obiektów będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, przy czym w przypadku odmowy przyłączenia z powodu braku ww. warunków oraz braku zastrzeżeń od tej odmowy ze strony Urzędu Regulacji Energetyki przyłączenie może być kontynuowane przez strony po zawarciu stosownej umowy, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań efektywności inwestycji dla właściciela sieci.

13) ustala się możliwość stosowania indywidualnych agregatów prądotwórczych, w przypadku obiektów wymagających rezerwowych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną, a także w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci elektroenergetycznej, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, funkcjonujące do czasu podłączenia do sieci elektroenergetycznej.

4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszarów w sieć wodociągową:

1) zaopatrzenie w wodę istniejącej i planowanej gminnej sieci wodociągowej;

2) wszelkie budowane odcinki wodociągów powinny posiadać pełne uzbrojenie komunalne tj. hydranty, zasuwy w studzienkach, studzienki chłonne itp.

3) w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci wodociągowej, do czasu jej wybudowania, ustala się możliwość wykonania własnych ujęć wody.

5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszarów w sieć kanalizacji sanitarnej:

1) odprowadzenie ścieków do planowanej lokalnej lub gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do planowanej oczyszczalni ścieków;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki.

6. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji deszczowej:

1) odprowadzanie wód opadowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo na własną działkę lub po ich oczyszczeniu do gruntu, cieków powierzchniowych i zbiorników wodnych, po uzyskaniu pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć telefoniczną:

1) utrzymanie przebiegu istniejących linii telefonicznych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji;

2) podłączenie budynków i obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej sieci telefonicznej.

8. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszarów w sieć gazową:

1) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z planowanej sieci gazowej;

2) sieć gazowa powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach odrębnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz.U. Nr 97, poz. 1055);

3) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

4) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony drogi) winny być w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

5) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą i odbiorcą gazu po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego;

6) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej, ustala się możliwość wykonania indywidualnych zbiorników gazu.

9. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię grzewczą:

1) energię do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych wytwarzać w indywidualnych bądź lokalnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii nie powodujących pogorszenia stanu środowiska;

2) jako paliwo ustala się olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne;

3) ustala się możliwość zastosowania innych paliw o emisji spalin poniżej norm ustalonych w przepisach odrębnych.

10. Ustala się następujące zasady zorganizowanego gromadzenia odpadów:

1) gromadzenie odpadów w indywidualnie urządzonych miejscach do tego celu;

2) zbiorcze kontenery do selektywnej zbiórki odpadów należy umieszczać na ogólnodostępnych terenach przy ciągach komunikacyjnych;

3) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz obowiązujących planach gospodarki odpadami.

DZIAŁ IV

Postanowienia końcowe

§ 26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent) dla całego obszaru objętego planem.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Międzyrzec Podlaski.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.