UCHWAŁA NR XXXV / 306 /2005

RADY MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI

z dnia 28 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno - wschodniej części miasta Międzyrzeca Podlaskiego.

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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz uchwały Nr IX/70/2003 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno - wschodniej części miasta Międzyrzeca Podlaskiego, stanowi się, co następuje:

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres ustaleń i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzeca Podlaskiego" uchwalonym uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 15 marca 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno - wschodniej części miasta Międzyrzeca Podlaskiego, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000[*] stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 91,5 ha ograniczony ulicą Brzeską, terenem cmentarza rzymskokatolickiego, ulicą Balladyny, ulicą Drohicką, drogą krajową nr 2, od wschodu przedłużenie granic osiedla jednorodzinnego "Brzeska", po granicy z osiedlem jednorodzinnym "Brzeska" do wysokości osiedla wielorodzinnego przy ulicy Brzeskiej i po jego granicy do ulicy Brzeskiej oraz obszar pomiędzy osiedlem wielorodzinnym przy ulicy Kordiana i osiedlem przy ulicy Wyszyńskiego, ulicą Wyszyńskiego, a granicą działek zlokalizowanych przy ulicy Zarówie i Szkołą Podstawową Nr 3 w Międzyrzecu Podlaskim.

§ 2. Cały obszar objęty planem obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonym Uchwałą nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Międzyrzeca Podlaskiego z dnia 30 stycznia 2002 r. oraz posiadające zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

2) załącznik Nr 3 - określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

[*] Do potrzeb publikacji wykonano pomniejszenie rysunku planu w skali 1:2000.

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Międzyrzec Podlaski;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000[*];

4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

5) terenie – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony oznaczeniem cyfrowym i literowym określającym sposób jego użytkowania;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ściśle określone linie, które wyznaczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i ciągi komunikacyjne;

7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

9) linii zabudowy umiejscowionej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

10) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

11) intensywność zabudowy netto – stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki;

12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;

13) działce budowlanej – należy przez to rozumieć część terenu, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie, której cechy umożliwiają przeznaczenie jej pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem tego terenu;

14) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;

15) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

16) rzemiośle – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności polegającej na wytwarzaniu dóbr codziennego użytku, przy użyciu prostych narzędzi i maszyn, świadczeniu usług mających na celu naprawę i konserwację przedmiotów;

[*] Do potrzeb publikacji wykonano pomniejszenie rysunku planu w skali 1:2000.

17) usługach i rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, które nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany, a także nie będące inwestycjami wymienionymi w pkt 18;

18) usługach i rzemiośle uciążliwym – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, które mogą powodować uciążliwą emisję substancji i energii, lub, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany lub będące następującymi inwestycjami: stacje dystrybucji paliw płynnych i gazowych, piekarnie, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, stacje obsługi samochodów, lakiernie i warsztaty samochodowe, stacje demontażu pojazdów, zakłady przetwarzania odpadów powstałych z pojazdów, punkty demontażu odpadów, zakłady przetwarzania odpadów, stolarnie, tartaki, usługi wymagające dostaw częściej niż raz na 2 dni i samochodami cięższymi niż 3,5 tony, hurtownie, magazyny i składy, usługi handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m^2;

19) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a w szczególności różnego rodzaju emisje takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

20) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

21) lokalnej dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć budynek, dla którego dopuszcza się wysokości o jedna kondygnację większą w stosunku do parametrów określonych dla terenu, na którym jest zlokalizowany oraz który powinien wyróżniać się gabarytami, cechami indywidualnymi architektury w stosunku do otaczającej zabudowy;

22) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

23) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze parkowym lub ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;

24) zieleni izolacyjnej i ochronnej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, izolującą istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych terenów komunikacji oraz od terenów uciążliwych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych funkcji;

2) planistyczne uporządkowanie całego terenu.

§ 6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0 % (słownie: zero procent) dla całego terenu objętego planem.

Rozdział 2. System oznaczeń planu

§ 7.1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone graficznie na rysunku planu oznaczeniami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz poniższymi oznaczeniami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   c) MS – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o średniej intensywności zabudowy,
   d) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym;
2) tereny zabudowy usługowej:
   a) UP – tereny usług publicznych,
   b) UN – tereny usług niepublicznych;
3) tereny zieleni:
   a) ZP – tereny zieleni urządzonej,
   b) ZI – tereny zieleni izolacyjnej i ochronnej,
   c) RZ – tereny trwałych użytków zielonych bez prawa do zabudowy,
   d) ZI, KU – tereny zieleni izolacyjnej i usług komunikacji;
4) tereny obsługi komunikacji:
   a) KS, UN – tereny parkingów samochodowych i usług niepublicznych,
   b) KG – tereny garaży samochodów osobowych;
5) tereny komunikacji:
   a) KD-GP – tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego,
   b) KD-G – tereny dróg publicznych – drogi główne,
   c) KD-Z – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,
   d) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
   e) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
   f) KX – ciągi pieszo-rowerowe,
   g) KX,ZP– ciągi pieszo-rowerowe z zielenią urządzoną;
6) tereny infrastruktury technicznej:
   a) E – tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
   2) linie zabudowy umiejscowione;
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

5) strefa ochronna wokół obiektów kultu religijnego;

6) lokalne dominanty przestrzenne.

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

1) granice podziału działek proponowane;

2) es – sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia;

3) en – sieć kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia;

4) w – sieć wodociągowa;

5) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;

6) kd – sieć kanalizacji deszczowej,

7) g – sieć gazowa.

4. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych wraz z podziałem numerycznym zawarte są w dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunków planu.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8 Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych miasta;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych za pomocą linii rozgraniczających;

3) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), służących bezpośredniej obsłudze tych terenów;

4) w pasach drogowych przewiduje się budowę infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu przyległego do dróg;

5) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz krajobrazu uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;

6) w przypadku szerokości działki budowlanej poniżej 18 m dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;

7) w oparciu o opracowania projektowe i ocenę oddziaływania danej inwestycji na środowisko dopuszcza się dokonywanie korekt przebiegu tras komunikacji kołowej oraz lokalizację urządzeń i obiektów zaplecza technicznego komunikacji – w uzgodnieniu z właściwymi dla projektowanej funkcji i obszaru organami, w tym z właściwym zarządem dróg;

8) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację obiektów i funkcji nie przewidzianych programem, a nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu;

9) dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowych i przebudowywanych obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych po uprzednim lub, co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w §28, a w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę;

10) tereny przewidziane do nowego przeznaczenia; do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia; w zakresie wynikającym z ustaleń planu oraz zakazu budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;

11) ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków gruntowo-wodnych dla ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych o znacznej kubaturze oraz o znacznym zagłębieniu posadowienia;

12) dla poszczególnych funkcji terenów ustala się niżej podane minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

a) mieszkalnictwo – 300 mp/1000 mieszkańców,

b) administracja – 20 mp/100 zatrudnionych,

c) handel, usługi – 20 mp/1000 m2 powierzchni użytkowej,

d) gastronomia – 20 mp/100 konsumentów,

e) obiekty kultury i sportu – 15 mp/100 użytkowników jednocześnie;

13) ogrodzenia działek od strony ulic należy lokalizować nie bliżej niż w ustalonych liniach rozgraniczających terenów i ulic; 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.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9.1. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze określonym w §1:

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

2) zakaz składowania odpadów poza urządzonymi miejscami do gromadzenia odpadów;

3) zakaz lokalizacji masztów i wież radiolinii i telefonii komórkowej;

4) nakaz przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko dla obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz określenie szerokości stref izolacyjnych i sposobów ich zagospodarowania;

5) zakaz stosowania w budownictwie materiałów zagrażających zdrowiu ludzi i środowisku przyrodniczemu;

6) nakaz ochrony drzew pomnikowych oraz ochrony i uzupełnień zieleni parkowej, izolacyjnej, ochronnej i przyulicznej;

7) nakaz ochrony istniejących zadrzewień oraz obowiązek wprowadzania nowych tam, gdzie nie będą w kolizji z istniejącym użytkowaniem – zwłaszcza wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych;

2. Wyznacza się strefę ochronną wokół krzyża drewnianego oraz metalowego na kamiennym cokole zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 25 UN, w której obowiązuje nakaz ochrony i utrzymania tych obiektów w należytym stanie oraz nakaz utrzymania wokół nich zieleni ozdobnej niskiej.

3. Nakaz przestrzegania ustaleń strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza:

1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków i obiektów przeznaczonych do produkcji lub przechowywania żywności;

2) zakaz lokalizacji sieci wodociągowej;

3) zakaz lokalizacji ujęć wody w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza;

4) nakaz utrzymania zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą i projektowaną zabudowę od terenu cmentarza.

Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§10. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony prawnej lub planistycznej.

Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

Rozdział 7. Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§12. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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

§13. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, wskaźniki.

§14. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „**MN**" oznaczonych symbolami 13 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 28 MN, 29 MN, 30 MN, 31 MN, 32 MN – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
   a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową,
   c) usługi i rzemiosło nieuciążliwe, związane z obsługą terenów;
3) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
4) ustala się minimalną szerokość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   a) wolnostojącą – 20,0 m,
   b) bliźniaczą – 16,0 m,
   c) szeregową – 10,0 m;
5) ustala się minimalną wielkość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   a) wolnostojącą – 1000 m^2,
   b) bliźniaczą – 800 m^2,
   c) szeregową – 600 m^2,

   przy czym w przypadku braku możliwości spełnienia powyższych warunków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się mniejszą powierzchnie jednostkowej działki;
6) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość – jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym w przypadku budynków podpiwniczonych lub bez podpiwniczenia oraz dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym w przypadku budynków bez podpiwniczenia; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną wysokość dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym; wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
7) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;
8) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §27;
9) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym

zagospodarowaniem;

10) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; zaleca się realizację budynków gospodarczych i garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

11) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;

12) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,

e) odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów komunalnych na miejskie składowisko odpadów.

§15. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „**MW**” oznaczonych symbolem 9 MW – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

b) usługi i rzemiosło nieuciążliwe, związane z obsługą terenów;

3) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość – cztery kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym;

5) dopuszcza się przekrycie budynków dachami płaskimi oraz dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

6) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §27;

7) dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych w celu dostosowania ich charakteru do otaczającej zabudowy;

8) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach,

pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;

9) na terenie 9 MW u zbiegu dróg publicznych 2 KD-Z i 7 KD-L obowiązuje realizacja lokalnej dominanty przestrzennej;

10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,

e) odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów komunalnych na miejskie składowisko odpadów.

§16. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o średniej intensywności zabudowy „**MS**” oznaczonych symbolami 10 MS, 26 MS, 27 MS, 33 MS, 34 MS, 35 MS, 36 MS, 37 MS – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną o średniej intensywności zabudowy;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową,

c) usługi i rzemiosło nieuciążliwe, związane z obsługą terenów;

3) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 4, 5, 6 i 7;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

5) wzdłuż dróg publicznych należy lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, w szczególności w zespołach zabudowy szeregowej, łańcuchowej i bliźniaczej;

6) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w szczególności w formie małych domów mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz dostosowania wysokości zabudowy do sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej z możliwością stopniowego zwiększania wysokości w miarę oddalenia od tej zabudowy;

7) na terenie 36 MS u zbiegu dróg publicznych 4 KD-L i 7 KD-L obowiązuje realizacja lokalnej dominanty przestrzennej.

§17. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym „**MNU**” oznaczonych symbolami 3 MNU, 23 MNU, 24 MNU –

obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

   a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

   b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową,

   c) usługi i rzemiosło nieuciążliwe, związane z obsługą terenów;

3) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów usług niepublicznych, z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) obowiązuje usytuowanie budynków w umiejscowionej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §27;

6) na terenie 23 MNU u zbiegu dróg publicznych 2 KD-Z i 3 KD-L obowiązuje realizacja lokalnej dominanty przestrzennej.

§18. Na wyznaczonych w planie terenach usług publicznych „**UP**” oznaczonych symbolami 12UP – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług publicznych, mieszczące funkcje administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i innych usług publicznych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

   a) budynki usług niepublicznych,

   b) obiekty targu i wystaw,

   c) lokalizacja mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków,

   d) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

   e) tereny zieleni publicznej,

   f) urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku,

   g) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,

   h) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej;

5) dopuszcza się przekrycie budynków dachami płaskimi oraz dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

6) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §27;

7) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki;

8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,

e) odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów komunalnych na miejskie składowisko odpadów.

§19. Na wyznaczonych w planie terenach usług niepublicznych „**UN**” oznaczonych symbolami 2 UN, 7 UN, 11 UN, 17 UN, 25 UN, 39 UN – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług i rzemiosła nieuciążliwego;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług publicznych,

b) obiekty targu i wystaw,

c) lokalizacja mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków,

d) budynki mieszkalne jednorodzinne jako uzupełniające działkę,

e) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

f) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,

g) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

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

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej;

5) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

6) dopuszcza się przekrycie budynków dachami płaskimi oraz dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

7) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §27;

8) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki;

9) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;

10) na terenie oznaczonym symbolem 25 UN wyznacza się strefę ochronną wokół krzyża drewnianego oraz metalowego na kamiennym cokole, w której obowiązuje nakaz ochrony i utrzymania tych obiektów w należytym stanie oraz nakaz utrzymania wokół nich zieleni ozdobnej niskiej;

11) na terenie oznaczonym symbolem 7 UN obowiązują ustalenia strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza oraz poza przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym możliwa jest również lokalizacja obiektów sakralnych, kaplic i domów przedpogrzebowych pod warunkiem realizacji zieleni izolacyjnej i ochronnej także od strony dróg publicznych;

11) na terenie oznaczonym symbolem 7 UN oraz na części terenu oznaczonego symbolem 39 UN, sąsiadującej z terenem oznaczonym symbolem 40 KG poza powyższymi ustaleniami oraz poza przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym możliwa jest również lokalizacja usług i rzemiosła uciążliwego pod warunkiem realizacji zieleni izolacyjnej i ochronnej także od strony dróg publicznych i terenów mieszkaniowych;

13) na terenie 2 UN przy drodze publicznej 1 KD-D, na terenie 17 UN u zbiegu dróg publicznych 1 KD-Z i 4 KD-L oraz na terenie 25 UN u zbiegu dróg publicznych 3 KD-L i 4 KD-L obowiązuje realizacja lokalnych dominant przestrzennych;

14) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,

e) odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów komunalnych na miejskie składowisko odpadów.

§20. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej „**ZP**” oznaczonych symbolami 4 ZP, 5 ZP – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenie zieleni wysokiej, średniej i niskiej o charakterze parkowym i ozdobnym;

2) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych, przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej oraz lokalizację obiektów związanych z funkcją terenu;

3) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu, pod warunkiem realizacji wyłącznie infrastruktury podziemnej, z zachowaniem odległości ochronnych w stosunku do zieleni parkowej;

4) budowa nowych obiektów związanych z funkcją terenu jest możliwa po wykonaniu projektu urządzenia i zagospodarowania zieleni parkowej w skali szczegółowej;

5) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§21. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej i ochronnej „**ZI**” oznaczonych symbolami 6 ZI, 8 ZI, 15 ZI, 38 ZI – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych oraz od terenu cmentarza;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się liniowe i punktowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

3) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej, dobranej odpowiednio do roli, jaką ma spełniać;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§22. Na wyznaczonych w planie terenach użytków zielonych bez prawa zabudowy „**RZ**” oznaczonych symbolem 16 RZ – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się liniowe i punktowe urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;

3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej 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) na całym terenie w przewadze należy utrzymać zieleń niską;

6) dopuszcza się wypas i uprawy rolne;

7) zakazuje się chemizację użytków;

8) ograniczenie stosowania nawozów mineralnych do stopnia potrzeb roślin, zastępując je nawozami naturalnymi np. obornik, kompost;

9) obowiązuje intensywność zabudowy netto 0,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§23. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej i usług komunikacji „**ZI,KU**” oznaczonych symbolem 14 ZI,KU – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą i planowaną zabudowę od istniejącego ciągu komunikacyjnego – drogi krajowej nr 2 oraz usługi komunikacji związane z obsługą tej drogi, w tym:

   a) parkingi samochodów osobowych i ciężarowych,

   b) obiekty mieszczące funkcje gastronomii i handlu związanego z komunikacją,

   c) stacje paliw płynnych i gazowych,

   d) stacje obsługi samochodów i warsztaty samochodowe;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

   a) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

   b) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;

3) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej, dobranej odpowiednio do roli, jaką ma spełniać;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

5) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej;

6) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

7) dopuszcza się przekrycie budynków dachami płaskimi oraz dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

8) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §27;

9) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki;

10) nawierzchnie dojazdów, parkingów, chodniki i placów, należy projektować w technologii umożliwiającej w razie konieczności, szybki demontaż i dostęp do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

11) stanowiska postojowe i drogi manewrowe należy realizować jako ziemne lub z elementów ażurowych i obsiać trawami bardzo odpornymi na zniszczenie, przy czym dopuszcza się wykonanie dróg manewrowych z kostki brukowej;

12) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,

e) odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów komunalnych na miejskie składowisko odpadów.

§24. Na wyznaczonych w planie terenach parkingów samochodowych i usług niepublicznych „**KS,UN**” oznaczonych symbolem 1KS,UN – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod parkingi samochodowe ze stanowiskami postojowymi samochodów osobowych z układem komunikacyjnym i zieleń towarzyszącą oraz pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług i rzemiosła nieuciążliwego;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;

3) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów usług niepublicznych, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów parkingów samochodowych wymienione poniżej;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

5) nawierzchnie dojazdów, parkingów, chodniki i placów, należy projektować w technologii umożliwiającej w razie konieczności, szybki demontaż i dostęp do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

6) stanowiska postojowe i drogi manewrowe należy wykonać jako ziemne lub z elementów ażurowych i obsiać trawami bardzo odpornymi na zniszczenie, przy czym dopuszcza się wykonanie dróg manewrowych z kostki brukowej;

7) parking należy obsadzić zielenią izolacyjną wysoką i średnią;

8) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 10% terenu.

§25. Na wyznaczonych w planie terenach garaży samochodów osobowych „**KG**" oznaczonych symbolem 40 KG – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty garaży samochodów osobowych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

   a) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,

   b) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

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

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość – jedna kondygnacja nadziemna;

5) obowiązuje przekrycie budynków dachami jedno-, dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 5° - 30°;

6) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §27;

7) dopuszcza się usytuowanie budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;

8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

   b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

   c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

   d) odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

   e) wywóz odpadów komunalnych na miejskie składowisko odpadów.

§26. Na wyznaczonych w planie terenach urządzeń i obiektów elektroenergetycznych „**E**" oznaczonych symbolami 41 E, 42 E, 43 E, 44 E, 45 E, 46 E, 47 E, 48 E – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod tereny urządzenia i obiekty elektroenergetyczne;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

   a) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,

b) dojścia i dojazdy;

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

4) pod nowe stacje transformatorowe należy wydzielić geodezyjnie działki o wymiarach minimalnych 12 x 9 m;

5) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja nadziemna;

6) projektowane 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;

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

Rozdział 2. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§27.1. Wyznaczone w planie tereny komunikacji, określone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami, z przeznaczeniem pod:

a) KD-GP – tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego,

b) KD-G – tereny dróg publicznych – drogi główne,

c) KD-Z – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,

d) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,

e) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,

f) KX – ciągi pieszo-rowerowe,

g) KX,ZP – ciągi pieszo-rowerowe z zielenią urządzoną.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

1) lokalizacja nowych zjazdów oraz przebudowa i rozbudowa istniejących zjazdów z dróg na działki, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi;

2(przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 28;

(3 zabrania się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, za wyjątkiem przystanków komunikacji zbiorowej;

4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w pasie drogowym oraz w odległościach mniejszych niż określone poniżej, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

5(dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako uzupełnienie programu ich zabezpieczenia na terenach sąsiednich, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

6) ogrodzenia terenów przyległych do dróg i ciągów komunikacyjnych należy lokalizować w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem cofnięcia ogrodzenia w głąb działki.

3. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **1 KD-Z** – droga publiczna zbiorcza – ul. Drohicka – droga powiatowa nr 1010L – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg publicznych zbiorczych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu drogi publicznej zbiorczej 1 KD-Z:

a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20,0 m,

b) minimalna szerokość jezdni – 7,0 m,

c) chodniki jedno- lub obustronne w terenach zabudowy,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 10,0 m od linii rozgraniczającej,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

g) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **2 KD-Z** – droga publiczna zbiorcza – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg publicznych zbiorczych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu drogi publicznej zbiorczej 2 KD-Z:

a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20,0 m,

b) minimalna szerokość jezdni – 7,0 m,

c) chodniki jedno- lub obustronne w terenach zabudowy,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 10,0 m od linii rozgraniczającej,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

g) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

5. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **1 KD-L** – droga publiczna lokalna – ul. Drohicka – droga powiatowa nr 1010L – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg publicznych lokalnych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu drogi publicznej lokalnej 1 KD-L:

a) istniejąca szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13,0 - 14,0 m,

b) minimalna szerokość jezdni – 7,0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 10,0 m od linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

6. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KD-L** (numery od 2 do 7) – drogi publiczne lokalne – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg publicznych lokalnych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu dróg publicznych lokalnych:

a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 - 25,0 m,

b) minimalna szerokość jezdni – 7,0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

7. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KD-D** (numery od 1 do 13) – drogi publiczne dojazdowe – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu dróg publicznych dojazdowych:

a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 - 15,0 m,

b) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

8. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KX** (numery 1 KX, 7 KX, 8 KX, 9 KX) – ciągi pieszo-rowerowe – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny ciągów pieszo-rowerowych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągach pieszo-rowerowych:

a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 - 20,0 m,

b) minimalna szerokość powierzchni ruchu – 2,5 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi powierzchni ruchu.

9. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KX, ZP** (numery 2 KX,ZP, 3 KX,ZP, 4 KX,ZP, 5 KX,ZP) – ciągi pieszo-rowerowe z zielenią urządzoną – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny ciągów pieszo-rowerowych z zielenią urządzoną;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągach pieszo-rowerowych z zielenią urządzoną:

a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 - 20,0 m,

b) minimalna szerokość powierzchni ruchu – 2,5 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi powierzchni ruchu;

3) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni urządzonej wysokiej, średniej i niskiej o charakterze parkowym oraz zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej, izolującej istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych, dobranej odpowiednio do roli, jaką ma spełniać.

10. 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 symbolem **KD-GP** – droga publiczna główna ruchu przyspieszonego:

1) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu drogi krajowej Nr 2 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-GP**:

a) projektowana szerokość drogi krajowej Nr 2 w liniach rozgraniczających – minimum 40,0 m (zalecana 50,0 m),

b) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 50,0 m dla budynków jednokondygnacyjnych,

c) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 70,0 m dla budynków wielokondygnacyjnych,

d) minimalna odległość budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 200,0 m,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków usług komunikacji zlokalizowanych na terenie 14 ZI,KU – 25,0 m od linii rozgraniczającej,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

g) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 25,0 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:

– podziału lub scaleń gruntów,

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

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.

11. Ustalenia dotyczące terenów położonych przy ciągu drogi wojewódzkiej Nr 813 (Międzyrzec Podlaski - Parczew - Ostrów Lubelski - Łęczna) – ulica Brzeska – oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G** – droga publiczna główna:

1) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu drogi wojewódzkiej Nr 813 – ulica Brzeska – oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G**:

a) projektowana szerokość drogi wojewódzkiej Nr 813 w liniach rozgraniczających – minimum 25,0 m,

b) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 30,0 m dla budynków jednokondygnacyjnych,

c) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 40,0 m dla budynków wielokondygnacyjnych,

d) minimalna odległość budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 130,0 m,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

2) sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż określone wyżej pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości – będzie możliwe w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi.

12. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych z obowiązującymi podstawowymi parametrami, liniami zabudowy i minimalnymi odległościami:

a) minimalna szerokość jezdni – 3,5 m,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

d) minimalna odległość dla obiektów budowlanych – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

§28.1. Wyznaczone w planie sieci i linie infrastruktury technicznej, określone symbolami na rysunku planu oraz w sposób graficzny, mający charakter orientacyjny, z przeznaczeniem pod:

1) sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia – es;

2) sieć kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia – en;

3) sieć wodociągowa – w;

4) sieć kanalizacji sanitarnej – ks;

5) sieć kanalizacji deszczowej – kd;

6) sieć gazowa – g.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną:

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 projektowanych zbiorczych systemów sieci uzbrojenia terenu;

2) planuje się utrzymanie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu;

3) wszelkie przewody uzbrojenia podziemnego (poza przyłączami do posesji) mogą być lokalizowane wyłącznie w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych w granicach ich linii rozgraniczających;

4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się likwidację lub przebudowę kolidujących z planowaną zabudową istniejących sieci uzbrojenia terenu za zgodą i na warunkach określonych przez ich gestorów;

5) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

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

2) obowiązuje nakaz skablowania wskazanych na rysunku planu linii napowietrznych średniego napięcia, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę linii;

3) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia, będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg kołowych lub przyległych do nich ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych z zielenią urządzoną;

4) lokalizacja linii kablowych średniego i niskiego napięcia, określona graficzne i oznaczona symbolami „es” i „en”, na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych;

5) zasilanie w energię elektryczną budynków i obiektów budowlanych z istniejących urządzeń i sieci elektrycznych za pośrednictwem projektowanych przyłączy kablowych niskiego napięcia;

6) zachowanie strefy bezpieczeństwa dla linii napowietrznych średniego napięcia – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 12,0 m (27,0 m dla linii podwójnej wł. PKP);

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

8) pozostawienie pasów bez zadrzewień – zgodnie z PN-E-05IOO-J pozostawienie pod istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi bez zadrzewiania pas o szerokości min. 9,3 m;

9) projektowane 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;

10) oświetlenie dróg wykonać jedno- lub dwustronnie w zależności od klasy i szerokości drogi;

11) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania.

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

1) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej;

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

3) przebieg sieci wodociągowej, określony graficzne i oznaczony symbolem „w", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

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

1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) odprowadzenie ścieków z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Międzyrzecu Podlaskim;

3) przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, określony graficzne i oznaczony symbolem „ks", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

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

1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej;

2) na terenach pozbawionych sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych;

3) nie dopuszcza się do odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie wszelkich ciągów komunikacyjnych;

4) przebieg sieci kanalizacji deszczowej, określony graficzne i oznaczony symbolem „kd", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

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

1) zasilanie budynków i obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) sieć gazowa powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach szczególnych (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) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach 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) przebieg sieci gazowej, określony graficzne i oznaczony symbolem „g", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

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

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

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

3) dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących

zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania.

§ 29. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:

1) w przyziemiach budynków należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;

2) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania i zaciemniania.

DZIAŁ III - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§30. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonego Uchwałą nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Międzyrzeca Podlaskiego z dnia 30 stycznia 2002 r.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Międzyrzec Podlaski.

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