UCHWAŁA NR XLIV/256/18
RADY MIASTA TERESPOL

z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XVI/103/16 Rady Miasta Terespol z dnia 1 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol zmienioną uchwałą Nr XIX/128/16 Rady Miasta Terespol z dnia 7 września 2016 r., po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, Rada Miasta Terespol uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/185/2002 Rady Miasta Terespol z dnia 30 września 2002 r. dla obszarów przedstawionych na załączniku nr 1, 6, 7 i 8 do niniejszej uchwały;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/185/2002 Rady Miasta Terespol z dnia 30 września 2002 r., zmienionego uchwałą Nr VI/24/2007 Rady Miasta Terespol z dnia 16 marca 2007 r. dla obszarów przedstawionych na załączniku nr 3 i 5 do niniejszej uchwały;

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/185/2002 Rady Miasta Terespol z dnia 30 września 2002 r., zmienionego uchwałą Nr VI/24/2007 Rady Miasta Terespol z dnia 16 marca 2007 r. oraz Uchwałą Nr XLI/262/2014 Rady Miasta Terespol z dnia 26 września 2014 r. dla obszaru przedstawionego na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały;

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/185/2002 Rady Miasta Terespol z dnia 30 września 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLI/262/2014 Rady Miasta Terespol z dnia 26 września 2014 r. dla obszaru przedstawionego na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Granice wszystkich wymienionych obszarów określa rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. 1. Treść uchwały stanowi:

1) część tekstowa zmiany planu, zwana dalej „planem", która funkcjonować będzie jako samodzielny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych jak wyżej;

2) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu", stanowiąca załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 uchwały.

2. Ustalenia tekstu planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak wyznaczonych takich przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Terespol;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi z wyjątkiem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Polskie Normy;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego, określony odpowiednio symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną planem, określającą dopuszczalne sytuowanie budynków; elementy architektoniczne takie jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap, wiaty, inne detale wystroju architektonicznego oraz elementy podziemne budynków mogą być wysunięte nie dalej niż 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nawierzchnię ziemną, urządzoną w sposób umożliwiający naturalną wegetację, w tym: nawierzchnię ziemną nad obiektami i urządzeniami budowlanymi lub ich częściami, położonymi pod powierzchnią ziemi oraz grunty pod wodami powierzchniowymi, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania i funkcje obiektów, które są ustalone na danym terenie; 3

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, stanowiąca mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 50% powierzchni terenu;

10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci rozdzielne, przyłącza, przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami i budowlami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;

11) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność usługowa produkcyjna (niewytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych), komercyjna i ogólnospołeczna na rzecz osób i firm, w tym szczególnie handel i rzemiosło; przy czym prowadzony rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami lub lokalami nie może wykraczać poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe, w których prowadzone są usługi ogólnospołeczne, obejmujące czynności zaspokajające bieżące potrzeby społeczeństwa, świadczone bezpośrednio przez administrację publiczną obywatelom lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę;

13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń.

2. W odniesieniu do innych określeń uzytych w planie i nieujętych w ust. 1, nalezy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów określonych symbolami;

5) obszary wymagające scalenia i podziału;

6) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

8) granica strefy ochronnej kolei;

9) granica strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego;

10) granice stref ochronnych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;

11) wymiarowanie.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Plan ustala:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4. zasady kształtowania krajobrazu;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11. sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12. stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu;

13. lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

14. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 7. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MN, 3MN1, 3MN2, 6MN1, 6MN2, 7MN, 8MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 2MN/U1, 2MN/U2, 2MN/U3, 2MN/U4, 2MN/U5, 2MN/U6, 2MN/U7, 2MN/U8, 2MN/U9, 2MN/U10, 2MN/U11, 2MN/U12, 2MN/U13, 5MN/U1, 5MN/U2, 5MN/U3, 5MN/U4, 5MN/U5, 5MN/U6;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone symbolami 2MW(U)1, 2MW(U)2, 3MW(U), 5MW(U);

4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 2U, 4U1, 4U2, 5U1, 5U2, 6U1, 6U2;

5) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz usług oznaczone symbolami 2UC,U1 i 2UC,U2;

6) teren usług publicznych oznaczony symbolem 5Up;

7) teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną oznaczony symbolem 5US(ZP);

8) teren usług specjalnych: Drogowe Przejście Graniczne oznaczony symbolem 5U-DPG;

9) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM1, 2RM2, 2RM3;

10) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 2ZP;

11) teren zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym oznaczony symbolem 4ZP/WS;

12) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL1, 1ZL2, 2ZL1, 2ZL2, 2ZL3, 5ZL1, 5ZL2, 5ZL3, 5ZL4;

13) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 5R1, 5R2, 5R3, 6R;

14) teren drogi publicznej krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP;

15) tereny dróg publicznych wojewódzkich klasy głównej oznaczone symbolami 2KDG1 i 2KDG2;

16) tereny dróg publicznych gminnych klasy lokalnej oznaczone symbolami 2KDL1, 2KDL2, 2KDL3, 5KDL;

17) tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD1, 2KDD2, 2KDD3, 2KDD4, 2KDD5, 2KDD6, 2KDD7, 2KDD8, 2KDD9, 3KDD, 5KDD1, 5KDD2.

2. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/U, MW(U), RM, U, Up, U-DPG oraz UC,U dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe, budynki garażowe, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna.

3. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD;

2) linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 5Up, 5US(ZP), 2ZP, 4ZP/WS.

4. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDGP, 2KDG1 i 2KDG2;

2) linie rozgraniczające terenu usług specjalnych: Drogowego Przejścia Granicznego, oznaczonego symbolem 5U-DPG.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych:

1) ustala się lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych wyłącznie na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Dopuszcza się stosowanie obiektów ochrony akustycznej.

4. Dla zabudowy istniejącej ustala się:

1) zakaz rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu;

2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) dla budynków istniejących lub obiektów budowlanych, powstałych zgodnie z przepisami prawa budowlanego przez dniem wejścia w życie planu, które nie odpowiadają zasadom zabudowy i zagospodarowania określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów, dopuszcza się ich dotychczasowe użytkowanie, remont i przebudowę.

5. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy:

a) dla budynków określają ustalenia szczegółowe dla terenów,

b) dla masztów i słupów, z wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 10 m.

6. Dopuszcza się umieszczanie w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych, zmniejszających uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową oraz zapobiegających przekroczeniu standardów jakości środowiska i określonych w prawie norm: hałasu, pól magnetycznych, wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleb;

3) standardy akustyczne według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, określonych w Rozdziale 3;

4) na terenach oznaczonych symbolem 1RM, 2RM1, 2MN/U1 i 2MN/U1 w granicach strefy ochronnej kolei (obszar kolejowy zlokalizowany jest poza obszarami planu), ustala się:

a) obowiązek stosowania rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku wewnątrz pomieszczeń w budynkach, zgodnie z Polską Normą dotyczącą ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz rozwiązań eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków, jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach w tych budynkach, dla których wartości dopuszczalne oraz ocena wpływu zostały określone w Polskich Normach,

b) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie kolejowym, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego wynosi 15m;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

6) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów;

7) zakaz odprowadzania do gruntu i wód podziemnych wód opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;

8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków, odpadów lub innych nieczystości do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

9) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

10) obowiązek zapewniania wody do zewnętrznego gaszenia pożaru z hydrantów naziemnych oraz dojazdów o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych:

1) nakazuje się zachowanie i ochronę wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;

2) dopuszcza się fragmentaryczną przebudowę rowów melioracyjnych w przypadku kolizji z inwestycją celu publicznego lub w wyjątkowych przypadkach z innymi inwestycjami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku przebudowy otwartych rowów melioracyjnych na zakryte, ustala się minimalną średnicę wewnętrzną rur: 50 cm;

4) ustala się strefy ochronne wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, w których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych trwale uniemożliwiających zachowanie ich ciągłości:

a) 25 m od cieków zlokalizowanych poza granicami planu, na terenie 4U1, 4ZP/WS, 6MN1 i 6U1,

b) 20 m od zbiorników wodnych na terenie 4ZP/WS i 5R1,

c) 4 m od rowów melioracyjnych i pozostałych wód powierzchniowych.

5) zakazy określone w pkt 4 nie dotyczą sytuacji określonych w pkt 3.

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

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków o numerach: 59-91-25/8, 59-91-18/4, 59-91-17/3, 59-91-74/22, 59-91-3/7, 59-91-1/1, 59-91-75/35, 59-91-68/16, w granicach których wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

2. W granicach obszarów planu znajdują się obiekty architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) półstałe stanowisko rosyjskiej artylerii kalibru 254 mm „Babinocha",

b) półstałe stanowisko rosyjskie artylerii kalibru 254 mm.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy i zmiany rzeźby ich terenu, wprowadzania zabudowy kubaturowej i zmiany rzeźby terenu w odległości 50 m od granic obiektów w kierunku zachodnim, północnym i południowym oraz w odległości 20 m od granicy obiektów w kierunku wschodnim.

4. Obszary planu znajdują się w całości w granicach projektowanego „Parku Kulturowego umocnień Twierdzy Brzeskiej".

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: określa się indywidualnie dla każdego terenu wydzielonego planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale 3.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Wskazuje się obszary przeznaczone do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami: 3MN2, 3MW(U), 3KDD, 6MN1, 6MN2, 6U1, 7MN.

2. Na terenach nie wymienionych w ust.1 dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.

3. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

1) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego – 50° do 130°;

2) minimalna wielkość działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 5;

3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 15 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5m, z zastrzeżeniem pkt. 5;

5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie działki sąsiedniej dla których:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat zagospodarowanie terenu i lokalizowanie zabudowy należy uwzględniać istniejące ryzyko powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 5DGP, 5R2 i 5ZL1 ustala się strefę ochronną od wału przeciwpowodziowego, określoną na rysunku planu na załączniku nr 5, w obrębie której mają zastosowanie przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5m od niej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na całym obszarze planu zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

5. Na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2ZL2, 1R, 1KDD, 2MN/U1, 2MN/U4, 2MN/U7, 2KDL1, 2KDL2 i 2RM1 ustala się strefę ochronną kolei, określoną na rysunku planu na załącznikach nr 1 i 2, w obrębie, której ustala się:

1) zakaz realizacji zabudowy w odległości 10m od strony obszaru kolejowego (zlokalizowanego poza obszarami planu), z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;

2) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej,

3) utrzymanie i realizację zieleni izolacyjnej niskiej z uwzględnieniem ustaleń §9 ust.1 pkt 4 lit.b.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się, że systemy infrastruktury technicznej to:

a) sieć wodociągowa z uzbrojeniem przeciwpożarowym,

b) sieć kanalizacji sanitarnej,

c) sieć kanalizacji deszczowej,

d) sieć elektroenergetyczna,

e) sieć gazowa,

f) sieć ciepłownicza,

g) sieć telekomunikacyjna;

2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z potrzeb bieżącego użytkowania lub przyszłego zagospodarowania terenu;

3) pod budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej przeznacza się drogi publiczne pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz za zgodą zarządcy drogi;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż wskazanych w pkt. 3 pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

5) w odległości do 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi **1KDGP** zakazuje się budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, z wyjątkiem ust. 6;

6) zakaz w ust. 5 nie dotyczy przejść poprzecznych sieci infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego oraz sieci infrastruktury technicznej drogi **1KDD**, które mogą być budowane, przebudowywane i rozbudowywane zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

1) zaopatrzenie w wodę ustala się

a) z sieci wodociągowej,

b) z indywidualnych ujęć wody, z wyjątkiem wody do celów spożywczych;

2) ustala się rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: odprowadzenie ścieków komunalnych ustala się siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) do sieci kanalizacji deszczowej,

b) do gruntu lub odbiornika na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) obowiązuje utwardzenie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, określonymi w przepisach odrębnych;

3) wody opadowe i roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) do czasu budowy sieci ciepłowniczej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych nośników energii, w tym z odnawialnych źródeł energii, takich jak mikrostacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: do czasu budowy sieci gazowej, ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną: 10

a) z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak mikrostacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym na każdej zabudowanej nieruchomości należy stworzyć warunki do selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz odbioru ich przez wyspecjalizowane służby.

9. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, sieci teletechnicznych oraz radiowych sieci telekomunikacyjnych ustala się obsługę w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć i urządzenia telekomunikacyjne, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem i zasady jego zagospodarowania i użytkowania, według następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku planu:

1) Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP (załącznik nr 1);

2) Drogi klasy głównej, oznaczone symbolami 2KDG1 i 2KDG2 (załącznik nr 2);

3) Drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami:

a) 2KDL1-2KDL3 (załącznik nr 2),

b) 5KDL (załącznik nr 5);

4) Drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami:

a) 1KDD (załącznik nr 1), stanowiąca przedłużenie drogi gminnej ulicy Przelotowej znajdującej się poza granicami planu,

b) 2KDD1-2KDD9 (załącznik nr 2),

c) 3KDD (załącznik nr 3),

d) 5KDD1-5KDD2 (załącznik nr 5);

5) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

6) Dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach dróg klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD); nakazuje się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg. ustaleń ust. 2 pkt 4;

7) Jako uzupełnienie sieci komunikacji dróg publicznych, dopuszcza się wydzielanie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

a) szerokość pasa drogowego minimum 6.0 m.

b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obsługującego co najmniej 6 działek nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach: 12,5x12,5m,

c) dopuszcza się dojazdy bez wyodrębnienia jezdni i chodników;

8) Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych.

2. Ustala się zasady sytuowania miejsc postojowych:

1) W zakresie wyznaczenia miejsc postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące minimalne wskaźniki: 11

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny plus 1 miejsce parkingowe na każde 20m² powierzchni handlowej i na każde 50m² powierzchni użytkowej budynków o innych funkcjach usługowych,

c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW(U) – 1,2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny plus 1 miejsce parkingowe na każde 20m² powierzchni handlowej i na każde 50m² powierzchni użytkowej budynków o innych funkcjach usługowych,

d) dla terenów zabudowy usługowej U – 1 miejsce parkingowe na każde 20m² powierzchni handlowej i na każde 50m² powierzchni użytkowej budynków o innych funkcjach usługowych,

e) dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i usług UC,U – 25 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni handlowej i 15 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej budynków o innych funkcjach usługowych,

f) dla terenów usług publicznych Up – 10 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń o funkcji usług publicznych,

g) dla terenu usług specjalnych: Drogowe Przejście Graniczne U-DPG – 10 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń o funkcji usług specjalnych,

h) dla terenów zabudowy zagrodowej RM – 2 miejsce na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny;

2) W zakresie wyznaczenia miejsc postojowych dla rowerów na danej nieruchomości ustala się następujące minimalne wskaźniki:

a) dla terenów obiektów handlowych o powierzchni sprzedazy powyzej 2000m² – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedazy,

b) dla obiektów sportu i rekreacji – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

3) Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenach przyległych dróg publicznych;

4) Liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowej.

2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planu:

1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie:

1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2UC,U1, 2UC,U2, 2MW(U)1, 2MN/U7, 2MN/U8, 2MN/U9, 2MN/U10, 2MN/U11, 2MN/U12, 2U, 5MN/U3, 5MN/U4, 5MN/U6, 5U1, 5U2;

2) dla pozostałych terenów 0,1%.

§ 18. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

1. Wyznacza się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2UC,U1 i 2UC,U2.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 3MN1, 3MN2, 6MN1, 6MN2, 7MN, 8MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1. Przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla terenów **1MN, 6MN1**, istniejąca zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne,

b) dla terenów **3MN1, 3MN2**: zabudowa usługowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) dla terenów **1MN, 3MN1, 6MN1, 6MN2, 7MN, 8MN** zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym;

2) dla terenu **3MN2** zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;

3) zakaz realizacji podpiwniczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zgodnie z ustaleniami **§ 8.**

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych na terenach **1MN, 3MN1, 3MN2, 7MN, 8MN**: 12m,

b) dla budynków mieszkalnych na terenach **6MN1, 6MN2**: 1 kondygnacja,

c) dla budynków usługowych: 12 m,

d) dla budynków gospodarczych i inwentarskich zabudowy zagrodowej: 10 m,

e) dla budynków gospodarczych i garaży: 6m,

2) minimalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych na terenach **1MN, 3MN1, 3MN2, 7MN, 8MN**: 2 kondygnacje;

3) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu 30°- 45°,

b) dla budynków usługowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10°,

c) dla budynków gospodarczych i garaży: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10° lub dachy strome o kącie pochylenia połaci dachu 30°- 45°;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:

a) dla terenów **1MN**, **7 MN** – 1000 m²,

b) dla terenów **3MN2** – 800 m²;

8) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki;– dla terenów **1MN**, **7 MN** – 1000 m², – dla terenów **3MN2** – 800 m², – dla terenów **3MN1, 6MN1**, **6MN2, 8MN** – 600 m²,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej, zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, w zakresie ochrony przed hałasem tereny **MN** odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu **6MN1** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-25/8, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 1.**

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z **§ 16**.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN/U1**, **2MN/U2**, **2MN/U3**, **2MN/U4**, **2MN/U5**, **2MN/U6**, **2MN/U7**, **2MN/U8**, **2MN/U9**, **2MN/U10**, **2MN/U11**, **2MN/U12**, **2MN/U13**, **5MN/U1**, **5MN/U2**, **5MN/U3**, **5MN/U4**, **5MN/U5**, **5MN/U6** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

1. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MN/U:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;

2) zakaz realizacji podpiwniczenia:

a) dla wszystkich budynków na terenach oznaczonych symbolem: **5MN/U1**, **5MN/U2**, **5MN/U3**, **5MN/U4**, **5MN/U5**, **5MN/U6,**

b) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem: **2MN/U1**, **2MN/U2**, **2MN/U3**, **2MN/U4**, **2MN/U5**, **2MN/U6**, **2MN/U7**, **2MN/U8**, **2MN/U9**, **2MN/U10**, **2MN/U11**, **2MN/U12**, **2MN/U13**;

3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na terenach nie wymienionych w pkt.2 lit a) dopuszcza się realizację podpiwniczenia bez okien;

4) zgodnie z ustaleniami **§ 8.**

2. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: − dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m. − dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,

2) minimalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje;

3) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu 30°-45°,

b) dla budynków usługowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10°,

c) dla budynków gospodarczych i garaży: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10° lub dachy strome o kącie pochylenia połaci dachu 30°- 45°,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalnie: 0,05,

b) maksymalnie: 1,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości: 1000m²;

8) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: 1000m²,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, w zakresie ochrony przed hałasem tereny **MN/U** odpowiadają terenom przeznaczonym na cele mieszkaniowo-usługowe.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) fragment terenu 2MN/U8 położony jest strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-18/4, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**;

2) fragment terenu 2MN/U11 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-17/3 i 59-91-74/22, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**;

3) fragment terenu 2MN/U12 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-74/22, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust. 1**;

4) tereny 5MN/U1, 5MN/U2 oraz fragment terenu 5MN/U3 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-3/7, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust. 1**;

5) na terenie 2MN/U8 znajduje się obiekt architektury wpisany do gminnej ewidencji zabytków - półstałe stanowisko rosyjskie artylerii kalibru 254 mm „Baninocha", gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust. 3**.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 1**.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z **§ 16**.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW(U)1**, **2MW(U)2**, **3MW(U)**, **5MW(U)** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami:

1. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MW(U)**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla terenów **2MW(U)1**, **2MW(U)2**: zabudowa usługowa,

b) zieleń urządzona.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) dla budynków łączących funkcje mieszkaniowe i usługowe, funkcje usługowe należy sytuować w parterze budynku;

2) zakaz realizacji podpiwniczenia na terenie oznaczonym symbolem **5MW(U)**;

3) zgodnie z ustaleniami § 8.

2. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: − dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami: 14 m, − dla budynków usługowych: 12 m, − dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;

2) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10°,

b) dla budynków usługowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10°,

c) dla budynków gospodarczych i garaży: dachy płaskie kącie pochylenia połaci dachu 0°-10° lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu 30°- 45°;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalnie: 0,05,

b) maksymalnie: 2,

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości: 1500m²;

7) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: 1500m²,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, w zakresie ochrony przed hałasem tereny **MW(U)** odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren 5MW(U) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-3/7, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.1**.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z **§ 16.**

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U**, **4U1**, **4U2**, **5U1**, **5U2**, **6U1**, **6U2** – tereny zabudowy usługowej;

1. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym U:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zakaz realizacji podpiwniczenia na terenach **5U1**, **5U2**;

2) zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

2) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10°;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalnie: 0,05,

b) maksymalnie: 1,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości: 1000m²;

7) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: 1000m²,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej zgodnie z **§ 12 ust.3.**

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, w zakresie ochrony przed hałasem:

1) tereny **U**, na których realizowana będzie zabudowa usług oświaty i wychowania, odpowiadają terenom z budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) tereny **U**, na których realizowana będzie zabudowa usług ochrony zdrowia, odpowiadają terenom przeznaczonym pod szpitale i domy opieki społecznej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu **6U2** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-25/8, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.1**.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z **§ 16**.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2UC,U1** i **2UC,U2** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz usług:

1. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym **UC,U**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

b) zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy usług edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;

2) zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

2) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie pochylenia połaci dachu 0°-10°;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalnie: 0,1,

b) maksymalnie: 2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:

a) dla zabudowy usługowej: 1000m²,

b) dla handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 4000m².

7) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: – dla zabudowy usługowej: 1000m², – dla handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 4000m².

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) fragment terenu **2UC,U1** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-1/1, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**;

2) na terenie **2UC,U1** znajduje się obiekt architektury wpisany do gminnej ewidencji zabytków półstałe stanowisko rosyjskie artylerii kalibru 254 mm, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.3**.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.1**.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z **§ 16**.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5Up** – teren usług publicznych:

1. Ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) zieleń urządzona;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zakaz realizacji podpiwniczenia;

2) zgodnie z ustaleniami § 8.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

2) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10° lub dachy strome o kącie pochylenia połaci dachu 30°-45°;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalnie: 0,1,

b) maksymalnie: 2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: 1000m^2,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 9, w zakresie ochrony przed hałasem:

1) tereny **Up**, na których realizowana będzie zabudowa usług oświaty i wychowania, odpowiadają terenom z budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) tereny **Up**, na których realizowana będzie zabudowa usług ochrony zdrowia, odpowiadają terenom przeznaczonym pod szpitale i domy opieki społecznej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenu położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będących w ewidencji zabytków o numerze 59-91-3/7 i 59-91-75/35, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.1**.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania tererów: zgodnie z **§ 16**.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5US(ZP)** – teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi sportu i rekreacji,

2) zieleń urządzona;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zakaz realizacji podpiwniczenia;

2) zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

2) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10° lub dachy strome o kącie pochylenia połaci dachu 30°-45°;

3) intensywność zabudowy.

a) minimalnie: 0,05,

b) maksymalnie: 0,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: 1000m²,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, w zakresie ochrony przed hałasem teren **5US(ZP)** odpowiada terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenu położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-3/7 i 59-91-75/35, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.**1.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania tererów: zgodnie z **§ 16.**

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5U-DPG** – teren usług specjalnych: Drogowe Przejście Graniczne:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa związana z obsługa przejścia granicznego,

b) zabudowa usług publicznych,

c) zabudowa usługowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zakaz realizacji podpiwniczenia;

2) zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;

2) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 0°-10° lub dachy strome o kącie pochylenia połaci dachu 30°-45°;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalnie: 0,1,

b) maksymalnie: 2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: 1000m^2,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej - teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-3/7, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.**1.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z **§ 16**.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM**, **2RM1**, **2RM2**, **2RM3** – tereny zabudowy zagrodowej:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych symbolem literowym **RM**: zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu: zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

2) minimalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje;

3) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie pochylenia połaci dachu 30° - 45°;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalnie: 0,05,

b) maksymalnie: 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości: 3000 m²;

8) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działki: 3000 m²,

b) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego i minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z **§ 12 ust.3**.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach nie ma obiektów objętych ochroną.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.**1.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania tererów: zgodnie z **§ 16**.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP** – teren zieleni urządzonej;

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia utwardzona: 20%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, w zakresie ochrony przed hałasem teren **2ZP** odpowiada terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie ma obiektów objętych ochroną.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust. 1**;

2) dopuszcza się lokalizację: placów zabaw, urządzeń obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego, ścieżek przyrodniczych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, boisk oraz małej architektury.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania tererów: zgodnie z **§ 16**.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP/WS** – teren zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona ze zbiornikiem wodnym.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) zgodnie z ustaleniami § 8.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia utwardzona: 20%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, w zakresie ochrony przed hałasem teren **4ZP/WS** odpowiada terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie ma obiektów objętych ochroną.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 13 ust.1**;

2) dopuszcza się lokalizację: placów zabaw, urządzeń obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego, ścieżek przyrodniczych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, pomostów do cumowania sprzętu pływającego.

7. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów: zgodnie z **§ 14**.

8. Zasady obsługi terenu i komunikacja: zgodnie z **§ 15**.

9. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z **§ 16.**

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL1**, **1ZL2**, **2ZL1**, **2ZL2**, **2ZL3**, **5ZL1**, **5ZL2**, **5ZL3**, **5ZL4** – tereny lasów:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych symbolem literowym **ZL** – tereny lasów.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

a) zakaz zabudowy,

b) zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**, tereny **ZL** podlegają ochronie prawnej jako ewidencyjne grunty leśne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu **5ZL1** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-75/35, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R**, **5R1**, **5R2**, **5R3**, **6R** – tereny rolnicze:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych symbolem **R** – tereny rolnicze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

a) zakaz zabudowy,

b) zgodnie z ustaleniami **§ 8**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z **§ 9**.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) fragment terenu 1R położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-68/16, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**;

2) fragmenty terenu 5R2 położone są w strefach ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-3/7 i 59-91-75/35, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**;

3) fragment terenu 6R położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków o numerze 59-91-25/8, gdzie należy uwzględnić przepisy **§ 10 ust.1**.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w uzytkowaniu: obsługa komunikacyjna terenu **1R** zapewniona poprzez zjazdy z drogi **1KDD,** zakaz lokalizacji zjazdów na drogę krajową nr 2.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDGP** – teren drogi publicznej krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonej:

1. Ustala się przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem literowym **1KDGP:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonej (w granicach planu znajduje się północny fragment drogi krajowej);

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Teren inwestycji celu publicznego o ograniczonej dostępności.

3. Szerokość drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: do 6 m.

§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDG1**, **2KDG2** – tereny dróg publicznych wojewódzkich klasy głównej:

2. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym KDG:

3) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych wojewódzkich klasy głównej;

4) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Tereny inwestycji celu publicznego o ograniczonej dostępności.

5. Szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu:

a) **2KDG1** – do 2 m w granicach planu,

b) **2KDG2** – 13 m w granicach planu.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDL1**, **2KDL2**, **2KDL3**, **5KDL** – tereny dróg publicznych gminnych klasy lokalnej:

1. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym **KDL:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Tereny inwestycji celu publicznego o nieograniczonej dostępności.

3. Szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu:

a) **2KDL1** – od 8 m do 14 m,

b) **2KDL2** – 12 m,

c) **2KDL3** – od 12 m do 15,5 m,

d) **5KDL** – od 12m do 13 m.

§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD1**, **2KDD2**, **2KDD3**, **2KDD4**, **2KDD5**, **2KDD6**, **2KDD7**, **2KDD8**, **2KDD9**, **3KDD**, **5KDD1**, **5KDD2** – tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej:

1. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem literowym KDD:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Tereny inwestycji celu publicznego o nieograniczonej dostępności.

3. Szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu:

a) **1KDD, 2KDD2, 2KDD3, 2KDD4, 2KDD6, 2KDD7, 2KDD9, 3KDD, 5KDD1** – 10 m,

b) **2KDD1** – od 11,5 m do 12m,

c) **2KDD5** – od 3,5 m do 5 m,

d) **2KDD8** – od 10 m do 12 m.

§ 36. Dla terenów dróg ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 10%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Terespol.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Terespol.

Przewodniczący Rady Miasta
Terespol

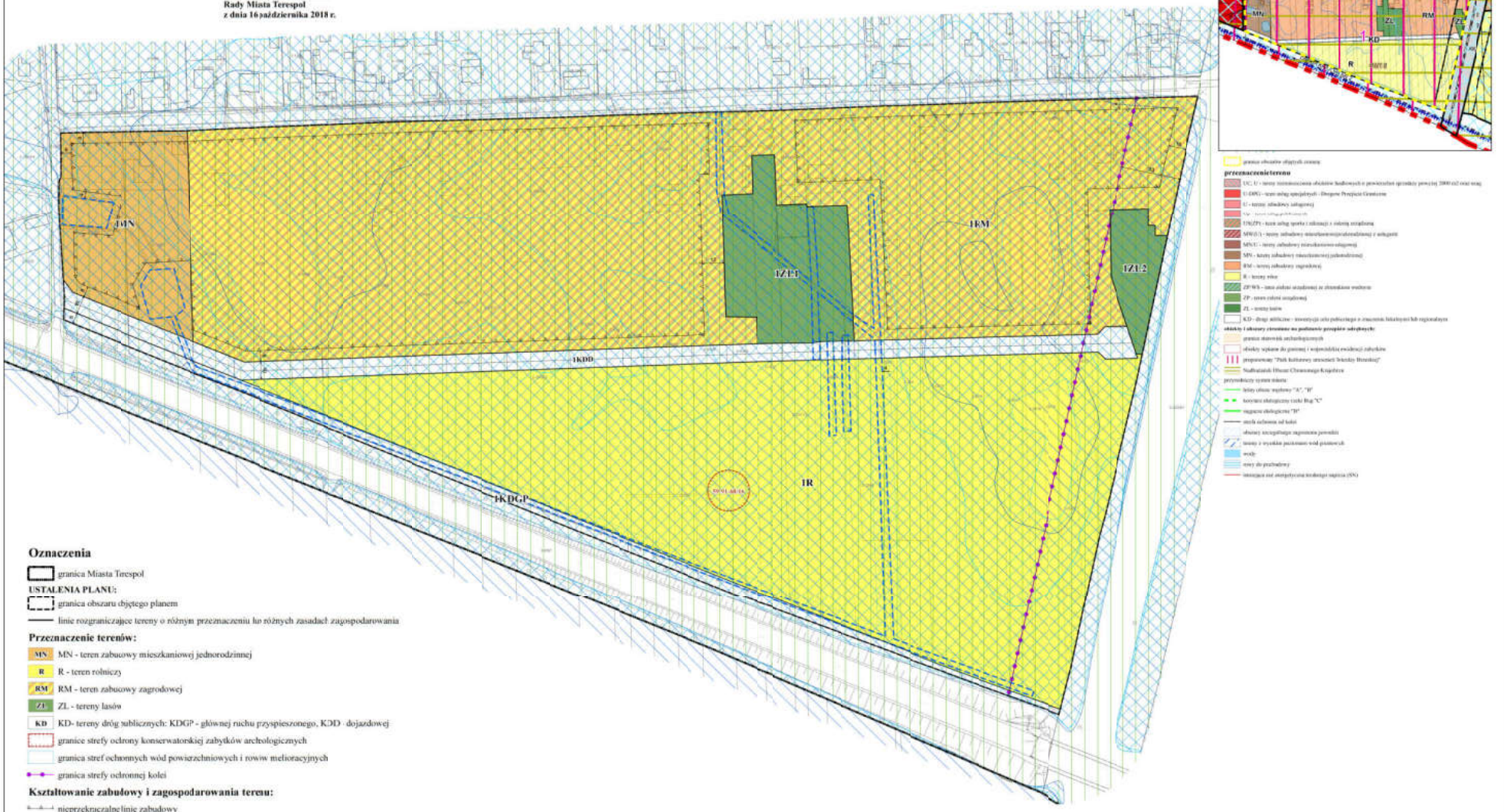
Jarosław Tarasiuk

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

Rysunek nr 1

Skala 1:1 000

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol Skala 1:5 000

granice obszarów objętych zmianą

przeznaczenie terenu

UC, U - tereny intensywnego użytkowania budowlanego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz usług
U-DPG - teren usług specjalistycznych - Drogowe Przejście Graniczne
U - tereny zabudowy usługowej
US/ZPS - teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną
MW/UA - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM - tereny zabudowy zagrodowej
R - tereny rolne
ZP/WS - tereny zieleni urządzonej ze elementami wodnymi
ZP - tereny zieleni urządzonej
ZL - tereny lasów
KD - drogi publiczne - inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym/sub regionalnym

obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:

granice stanowisk archeologicznych
obszary wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
proponowany "Park kulturowy ursynowski bolesny Bronisky"
Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

przyrodniczy system miasta:

lotny obszar węzłowy "A", "B"
korytarz ekologiczny rzeki Bug "C"
ciągnące ekologiczne "D"
strefa ochrona od kolei
obszary szczególnego zagrożenia powodzi
tereny z wyraźnie płytkimi wodami gruntowymi
wody
tereny do przebudowy
istniejąca sieć energetyczna średniego napięcia (SN)

Oznaczenia

granica Miasta Terespol

USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów:

MN - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

R - R - teren rolniczy

RM - RM - teren zabudowy zagrodowej

ZL - ZL - tereny lasów

KD - KD- tereny dróg publicznych: KDGP - głównej ruchu przyspieszonego, KDD - dojazdowej

granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

granica stref ochronnych wód powierzchniowych i rowiw melioracyjnych

granica strefy ochronnej kolei

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

nieprzekraczalne linie zabudowy

wymiarowanie

INFORMACYJNE ELIMENTY PLANU:

obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat

obszary szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100-letnia

obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

wody powierzchniowe

osie dróg

0 50 100 200 m

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

Rysunek nr 2

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.

Skala 1:1 000

Oznaczenia

PODSTAWOWE UTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów:

- UC, U - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2 oraz usług
- U - teren zabudowy usługowej
- MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ZL - tereny lasów
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KD - tereny dróg publicznych: KDG - głównej, KDL - lokalnej, KDD - dojazdowej
- granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- granica stref ochronnych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych
- granica stref ochronnej kolei

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowane

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

- obszary, na których przeciętne obciążenie sprzedaży wynosi ponad 500 ha
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100-letnia
- obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- wody powierzchniowe
- osie dróg



Wyrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol

Skala 1:5 000

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

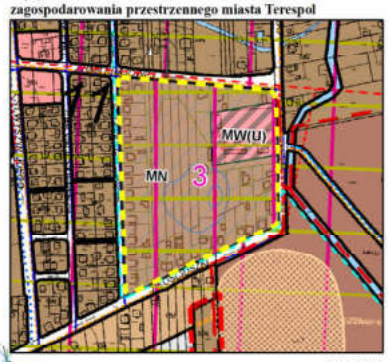
N

Rysunek nr 3

Skala 1:1 000

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol



1:5 000

granice obszarów objętych zmianą

przeznaczenie terenu

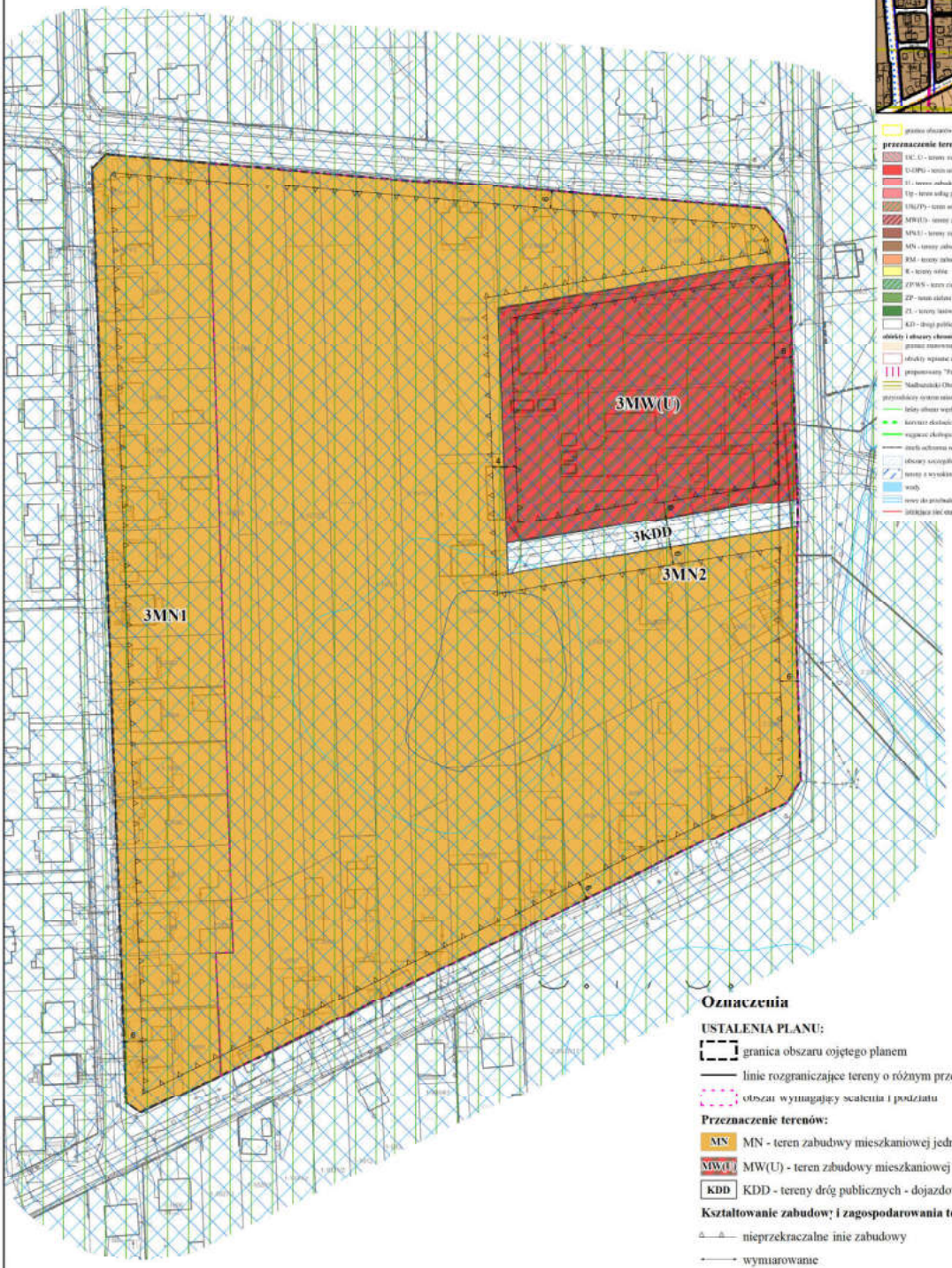
UC, U - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz usług
U-DPG - teren usług specjalnych - Drogowe Przejście Graniczne
U - tereny zabudowy usługowej
Up - teren usług publicznych
US(ZP) - teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną
MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM - tereny zabudowy zagrodowej
R - tereny rolne
ZP/WS - teren zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym
ZP - teren zieleni urządzonej
ZL - tereny lasów
KD - drogi publiczne - inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i/lub regionalnym

obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:

granice stanowisk archeologicznych
obszary wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
proponowany "Park kulturowy utworzeń Twierdzy Brzeskiej"
"Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

przyrodniczy system miasta

lasy obszar węzłowy "A", "B"
korytarz ekologiczny rzeki Bug "C"
węgarze ekologiczne "D"
strefy ochronna od lotnisk
obszary szczególnego zagrożenia powodzią
tereny z wysokim poziomem wód gruntowych
wody
rowy do przebudowy
istniejąca sieć energetyczna średniego napięcia (SN)



0 50 100 200 m

Oznaczenia

USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obszar wymagający scalenia i podziału

Przeznaczenie terenów:

- MN - MN - teren zabudwy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW(U) - MW(U) - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- KDD - KDD - tereny dróg publicznych - dojazdowych

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

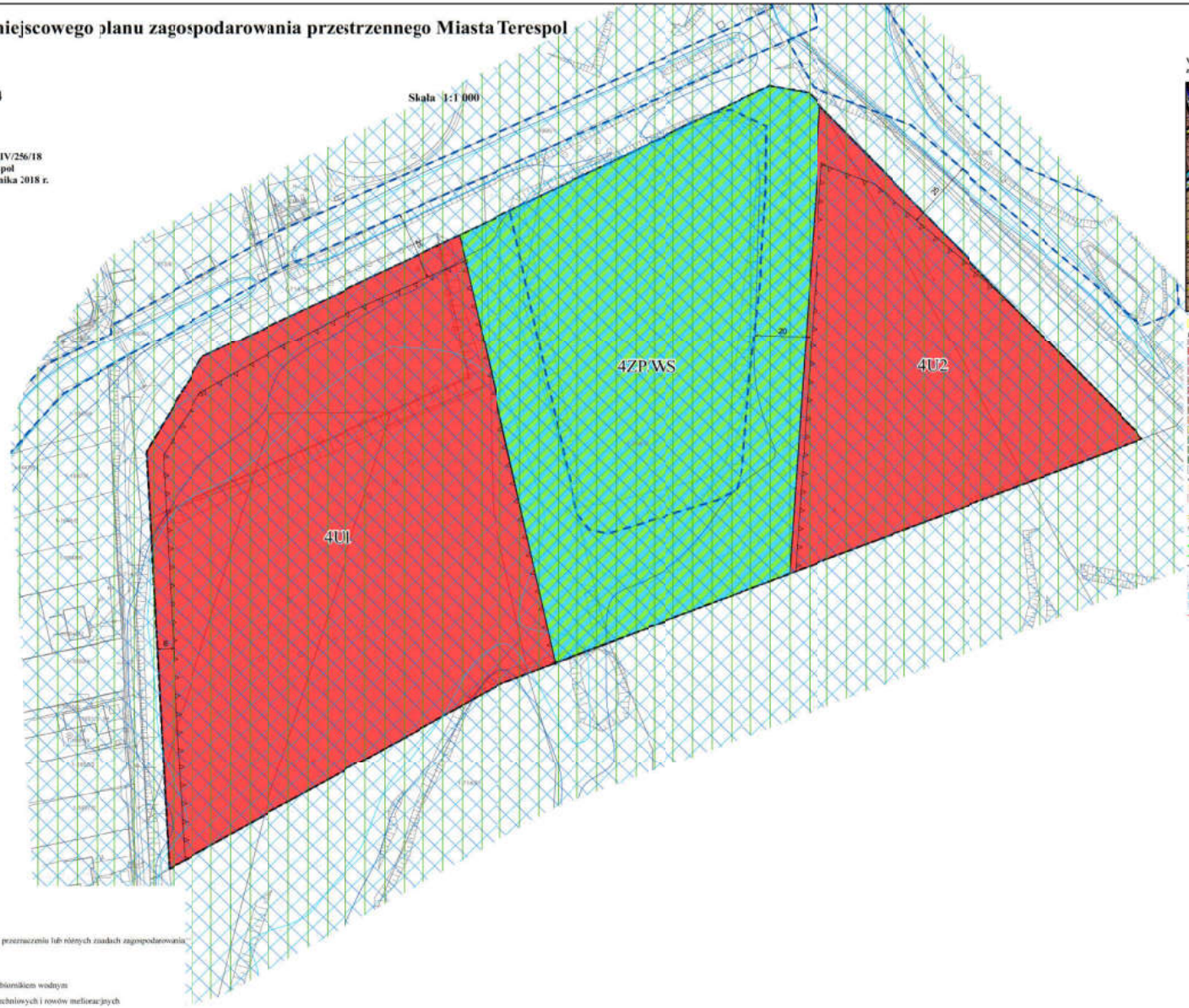
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100-letnia
- obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- osie dróg

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

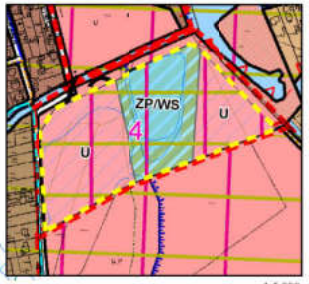
Rysunek nr 4

Skala 1:1 000

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol



1:5 000

przeznaczenie terenu

obszary i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:

Oznaczenia

USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające strony o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów:

- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP/WS - teren zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym
- granica stref ochronnych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100-letnia
- obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- wody powierzchniowe

0 50 100 200 m

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

Rysunek nr 5

Skala 1:1 000

Załącznik nr 5
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol



Skala 1:5 000



Oznaczenia

USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów:

- UP - teren usług publicznych
- U-DPG - teren usług specjalnych - Drogowe Przejście Graniczne
- U - teren zabudowy usługowej
- US(ZP) - teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną
- MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- KD - tereny dróg publicznych: KDD - dojazdowych, KDL - lokalnych

granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

granica strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego

granica stref ochronnych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

nieprzekraczalne linie zabudowy

wymiarowanie

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat

obszary szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100-letnia

obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

wody powierzchniowe

osie dróg

0 100 200 400 m

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

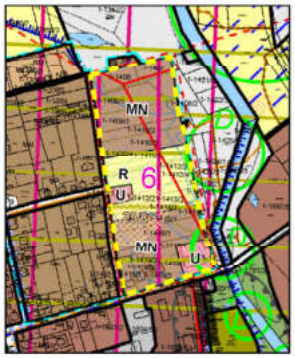
Rysunek nr 6

Skala 1:1 000

Załącznik nr 6
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol



Skala 1:5 000

Oznaczenia

USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obszary wymagające scalenia i podziału

Przeznaczenie terenów:

- U - tereny zabudowy usługowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R - teren rolniczy
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granica stref ochronnych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

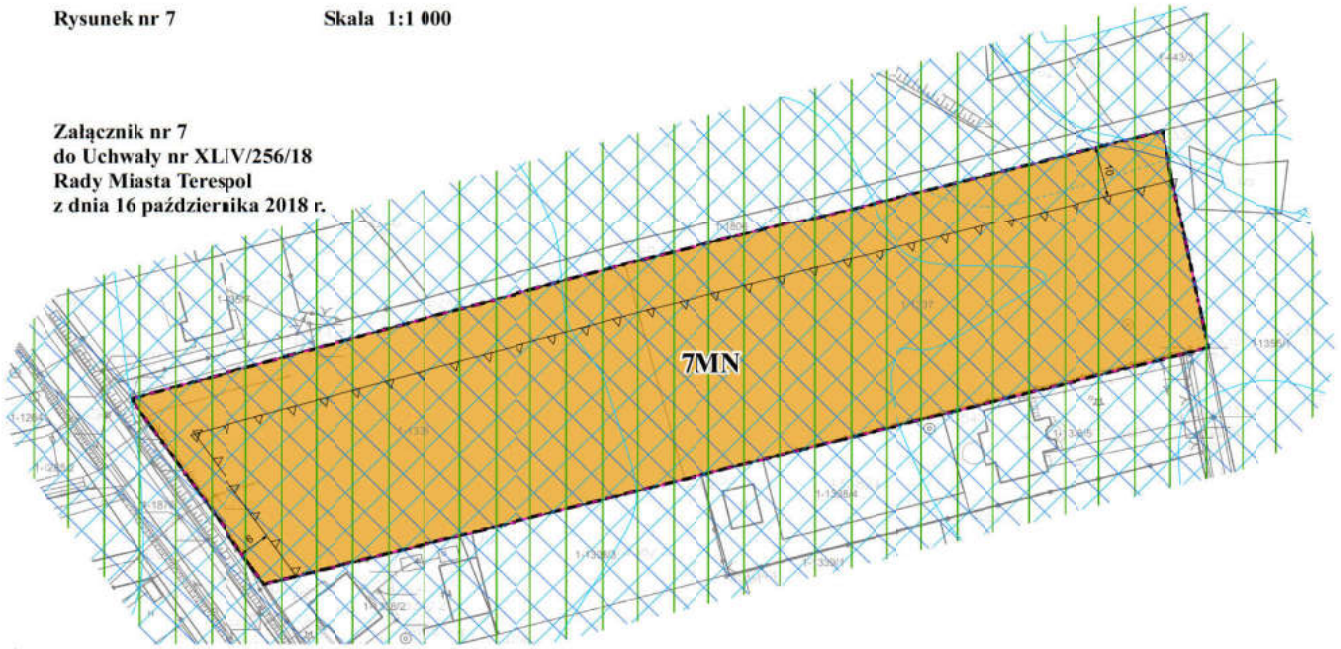
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100-letnia
- obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

0 25 50 100 150 200 metry

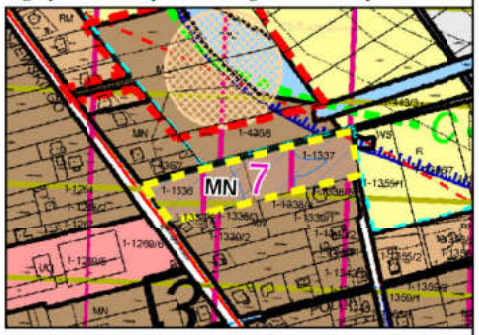
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

Rysunek nr 7 **Skala 1:1 000**

Załącznik nr 7
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol



Skala 1:5 000

granica obszarów objętych zmianą

przeznaczenie terenu

- UC, U - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz usług
- U-DPG - teren usług specjalnych - Drogowe Przejście Graniczne
- U - tereny zabudowy usługowej
- Up - teren usług publicznych
- US(ZP) - teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną
- MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolne
- ZP/WS - teren zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZL - tereny lasów
- KD - drogi publiczne - inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i/lub regionalnym

obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- granice stanowisk archeologicznych
- obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
- projektowany "Park kulturowy uroczysko Twierdzy Brzeskiej"
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

przyrodniczy system miasta:

- leśny obszar węzłowy "A", "B"
- korytarz ekologiczny rzeki Bug "C"
- sięgacze ekologiczne "D"
- strefa ochronna od kolei
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny z wysokim poziomem wód gruntowych
- wody
- rowy do przebudowy
- istniejąca sieć energetyczna średniego napięcia (SN)

Oznaczenia

USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obszar wymagający scalenia i podziału

Przeznaczenie terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- granica stref ochronnych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100-letnia
- obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

0 25 50 100 150 200 metry

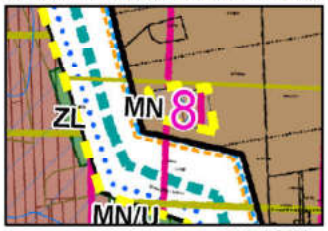
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

Rysunek nr 8 **Skala 1:1 000**

N

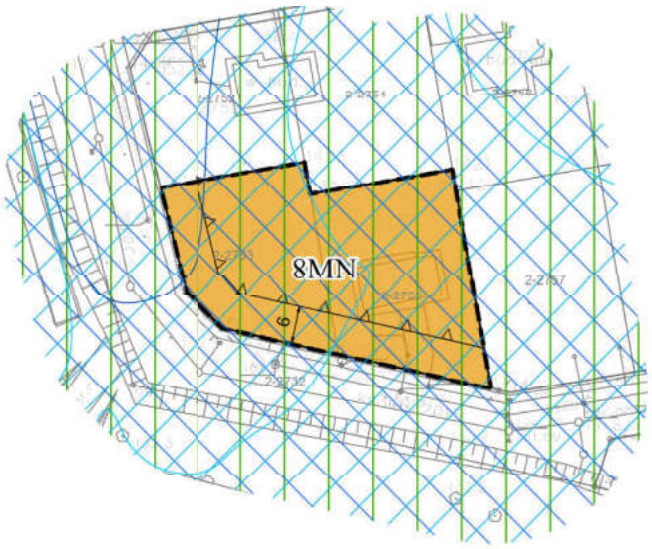
Załącznik nr 8
do Uchwały nr XLIV/256/18
Rady Miasta Terespol
z dnia 16 października 2018 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol



Skala 1:5 000





Oznaczenia

USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

nieprzekraczalne linie zabudowy

wymiarowanie

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat

obszary szczególnego zagrożenia powodzią woda 100 letnia

obszar Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

0 25 50 100 metry

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XLIV/256/18

Rady Miasta Terespol

z dnia 16 października 2018 r.

WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA PRZEZ RADĘ MIASTA NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ BURMISTRZA UWAG DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 czerwca 2018 r. do 27 lipca 2018 r.Termin wnoszenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem upłynął z dniem 17 sierpnia 2018 r.

W związku z tym, że w okresie wyłożenia i zbierania uwag na ręce Burmistrza Terespola nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzenego miasta Terespol nie ma podstaw do rozpatrywania nieuwzględnionych uwag przez Radę Miasta Terespol.

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XLIV/256/18

Rady Miasta Terespol

z dnia 16 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszarów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol, zostały określone w uchwale w sprawie uchwalenia planu miejscowego, w tym w części graficznej, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Miasta Terespol zapisano w planie inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego:

1) przebudowę istniejących dróg lokalnych, dojazdowych;

2) budowa nowoprojektowanych dróg lokalnych, dojazdowych.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenie zieleni przyulicznej, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmujących:

1) rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej;

2) rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;

3) budowę kanalizacji deszczowej.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych miasta.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta zgodnie z uchwałą budżetową.

2. Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:

1) dotacji unijnych;

2) dotacji z funduszy krajowych;

3) innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek).

3. udziału inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL ZGODNIE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (JT. DZ. U. Z 2017 R. POZ 1073 ZE ZM.)

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol została opracowana w związku z uchwałą Nr XIX/128/16 Rady Miasta Terespol z dnia 7 września 2016 r. zmieniającą uchwałę nr XVI/103/16 Rady Miasta Terespol z dnia 1 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol. Niniejsza zmiana planu dotyczy ośmiu obszarów na terenie Miasta i obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 116,91 ha.

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu było przede wszystkim wskazanie nowych terenów pod rozwój miasta. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały inicjującej.

Na potrzeby sporządzania zmiany planu dokonano wizji terenowej oraz przeanalizowano stan własności, a także poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne istniejącej zabudowy oraz walory krajobrazu kulturowego. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej (zarówno w zakresie potrzeb lokalnych jak i te o znaczeniu ponadlokalnym), zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu zmiany planu.

Odnosząc się do wymagań określonych w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych zmian planu ustala zasady lokalizacji i gabaryty budynków oraz wskaźniki zabudowy (w tym również zabudowy gospodarczej i garaży) a także zasady grodzenia terenów. Wprowadza również obostrzenia w stosunku do istniejącej zabudowy.

W odniesieniu do zasad ochrony środowiska i przyrody zmiana planu wprowadza ustalenia ochrony obszarów cennych przyrodniczo, ochrony akustycznej, zakaz składowania odpadów i wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu. W zakresie ochrony wód powierzchniowych zmiana planu nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych i

rowów melioracyjnych oraz wprowadza zasady ich ewentualnej przebudowy. Ponadto wskazuje strefy ochronne wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

Ponadto, zmiana planu zachowuje część terenów rolnych w użytkowaniu rolniczym i nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Jeśli chodzi o ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków zmiana planu ustala strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz wskazuje obiekty architektury gminnej ewidencji zabytków (dwa półstałe stanowiska rosyjskiej artylerii) i zasady ich ochrony.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miast Terespol wypełnia wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych. Nie narusza ona potrzeb interesu publicznego i respektuje prawo własności, gdyż potrzeba podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu wynikała z analizy złożonych przez mieszkańców i właścicieli gruntów wniosków o zmianę przeznaczenia. Powyższa zmiana przewiduje zaspokojenie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Poprzez określenie zasad zagospodarowania zmiana planu zwiększa wykorzystanie terenów a także porządkuje ład przestrzenny, co spowoduje wzrost wartości terenów objętych planem.

Ponadto, przedmiotowa zmiana planu nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa a zapisy w niej zawarte respektują potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Na etapie opracowywania dokumentu zapewniono udział społeczeństwa w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej a także jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedura prowadzona była w oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego przewiduje przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę zarówno mieszkaniową jak i usługową. Miasto Terespol zajmuje łącznie powierzchnię około 10 km^2 i tylko około 30% powierzchni miasta jest obecnie zagospodarowane i przeznaczone pod zabudowę. Istnieje potrzeba uwolnienia nowych terenów pod zabudowę. Niniejsza zmiana czyni zadość tej potrzebie. Obszar miasta jest praktycznie uzbrojony w sieć wodociągową i kanalizacyjną, co daje możliwość lokalizowania nowej zabudowy. Zagospodarowanie nowych terenów w sposób zgodny z planem nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko naturalne a zmiany wpłyną pozytywnie na aspekt społeczny.

Nowa zabudowa lokalizowana jest w oparciu o istniejący i rozbudowywany system infrastruktury drogowej, pozwala w racjonalny sposób przeznaczyć nowe tereny pod budownictwo. Rozwiązania zawarte w planie umożliwiają mieszkańcom korzystanie ze zbiorowego transportu publicznego a także ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Nowe tereny wskazane pod zabudowę znajdują się na obszarze miasta Terespol, w związku z tym są w pierwszej kolejności predystynowane do zagospodarowania.

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XXVII/175/17 Rady Miasta Terespol z dnia 19 maja 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Terespol.

Zgodnie z w/w uchwałą należy w możliwie jak najszybszym czasie zakończyć wszczętą procedurę zmiany planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol wykazała, iż uchwalenie planu, nie będzie miało większego wpływu na budżet Miasta Terespol. Wydatki poniesione na wykup gruntów i realizację infrastruktury technicznej powinny zostać pokryte dochodami z podatków, renty planistycznej i opłaty adiacenckiej.