UCHWAŁA NR XXXIX/286/22
RADY MIASTA TERESPOL

z dnia 13 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 u stawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t.j. z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.), w związku z uchwałą Nr XV/109/20 Rady Miasta Terespol z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, Rada Miasta Terespol uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol przyjętego uchwałą Rady Miasta Terespol Nr XXVI/141/2001 z dnia 26 października 2001 r., zmienionego uchwałami Rady Miasta Terespol: Nr XXXIV/149/06 z dnia 27 lipca 2006 r., Nr XXXVIII/214/10 z dnia 29 lipca 2010 r., Nr XLII/270/14 z dnia 7 listopada 2014 r., Nr XLII/270/14 z dnia 7 listopada 2014 r. Nr XXXIII/205/2017 z dnia 15 listopada 2017 r. oraz Nr XXXVIII/279/22 z dnia 25 sierpnia 2022 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol, zwaną dalej „planem", w granicach zgodnych z załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunkach planu w skali 1:1000 stanowiącymi załączniki graficzne do niniejszej uchwały:

1) Załącznik nr 1, działka nr 1974, obręb Błotków;

2) Załącznik nr 2, działki o numerach 1140/181, 1140/182, 1147/3, 1147/7, 1147/9, 1147/12, 1147/10, 1147/8, 1148/5, 1148/6, 1148/4, 1154/2, 1140/147, 1140/154, 1154/3, 1154/7, 1154/4, 1148/2, 1140/156, 1196/1, 1196/4, 1196/3, 1195/1, 1195/2, 1148/7, 1148/8, 1144, 1145, 1185/4, 1185/3, 1185/2, 1185/1, 1185/5, 1185/6, 1191, 1189, 1190/1, 1190/2, 1192, 1193, 1861/2, 1194/2, 1188, 1187, 1186/2, 1186/1, obręb Terespol;

3) Załącznik nr 3, działki o numerach 714/21, 714/20, 714/5, 1821/1, 716/3, 716/4, 717/2, 717/1, 716/5, 714/22, obręb Terespol;

4) Załącznik nr 4, działki o numerach 1842, 966, 965, 967/2, 968/1, 968/2, 968/3, 967/3, 963, 962, 957/7, 957/8, 957/5, 957/3, 957/6, 957/12, 957/11, 957/10, 957/9, 958, 959, 960/2, 960/1, 961/1, 961/2, 961/6, 961/7, 961/8, 961/9, 961/5, 1720/3, 1720/4, 1720/2, 1721, 1722/5, 1722/3, 1722/6, 1722/4, 1722/2, 1723/1, 1723/3, 1723/2, 1723/4, 1724/5, 1724/6, 1724/4, 1724/3, 1912, 1706, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1708/1, 1708/3, 1708/4, 1709/4, 1709/1, 1709/3, l910, 1705, 1703/1, 1703/2, 1703/3, 1911, 1704/4, 1704/1, 1704/3, 1702/1, 1702/2, 1710, 1711, 1712, 1713/1, 1713/2, 1714, 1715/1, 1715/2, 1716, 1717, 1718, 1719/2, 1719/3, 1719/4, Obręb Terespol;

5) Załącznik nr 5, działki o numerach 1201/3, 1201/2, 1206/9, 1206/8, 2951, 2950, 2949, 2948, 2947, 1205/3, 1202/2, 1203/3, 1204/2, 1204/1, 1203/1, 1202/1, 1214/11, 1214/10, 1214/9, 1214/8, 1214/7, 1213/12, 1213/14, 1213/13, 1212/3, 1212/4, 1212/5, 1212/2, 1211/1, 1211/2, 1211/3, obręb Terespol;

6) Załącznik nr 6, działki o numerach 2427/20, 2324/6, 2324/5, 2324/1, 2325, 2324/10, 2324/11, 2324/7, 2299, 2324/12, 2298, 2297, 2296, 2295, 2294, 2293, 2292, 2291, 2290, 2289, 2287, 2288, 2286/2, 2286/1, 2285, 2284, 2283, 2281, 2279, 2282, 2280, 2278, 2277, 2276, 2275/1, 2264, 2263/2, 2263/1, 2262, 2261, 2267, 2266, 2265, 2256, 2255/1, 2260, 2275/2, 2274/2, 2273/2, 2272, 2271, 2259, 2258, 2255/2, 2416, 2415, 2269, 2268, 2254, 2252, 2249, 2247, 2245, 2244, 2242, 2241, 2240, 2238, 2253, 2250/2, 2250/1, 2251, 2248, 2246, 2243, 2724, 2237/1, 2236/2, 2236/1, 2235/1, 2232, 2231, 2234, 2233, 2230, 2222/2, 2222/1, 2221, 2220, 2219/2, 2219/3, 2218/1, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2235/3, 2235/2, 2217, obręb Błotków;

7) Załącznik nr 7, działki o numerach 1812/1, 547/10, 563/2, 563/1, 562/1, 561/1, 560/1, 559/1, 558/2, 558/3, 557/5, 557/6, 557/4, 556/3, 556/2, 557/3, 555/1, 547/17, 547/16, 547/11, obręb Terespol.

2. Część tekstową planu stanowi treść niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna – rysunki planu stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały: Załącznik nr 1, Załącznik nr 2, Załącznik nr 3, Załącznik nr 4, Załącznik nr 5, Załącznik nr 6, Załącznik nr 7;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące Załącznik nr 8;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowiące Załącznik nr 9;

4) dane przestrzenne – dokument elektroniczny stanowiący Załącznik nr 10.

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;

2) **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;

3) **elementy zagospodarowania przestrzennego** - istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni;

4) **elementy zieleni** - formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);

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

6) **intensywności zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **kategoria przeznaczenia terenu** – przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;

8) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o rożnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;

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

10) **plan** – plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

11) **podstawowa kategoria przeznaczenia** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;

12) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;

13) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

   c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

14) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

16) **teren -** należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

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

18) **urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury;

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

20) **uzbrojenie terenu** - urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

21) **wysokości zabudowy** - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy;

22) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce.

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

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. 1,2,3... - liczba złożona z cyfr arabskich oznaczająca numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. U, MN... - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Oznaczenia literowe terenów rozdzielone przecinkiem oznaczają, iż z uwagi na specyfikę terenu przeważającą może być funkcja urbanistyczna oznaczona zarówno symbolem pierwszym jak i drugim - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) wymiar w metrach;

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

6) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;

7) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;

8) strefa ochrony widokowej;

9) przestrzeń publiczna;

10) strefa ochronna od kolei;

11) strefa ochronna od cmentarza;

12) strefa ochronna od napowietrznej linii energetycznej SN.

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

§ 5. 1. Wyjaśnienie oznaczeń literowych zastosowanych na rysunku planu w odniesieniu do terenów planu, określających ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie:

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

2) **U** - tereny zabudowy usługowej: mogące zawierać wszystkie lub wybrane (wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów) kategorie terenów zabudowy usługowej:

a) administracji i biur - takie jak: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym,

b) gastronomii - takie jak: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,

c) handlu - takie jak: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m2, samodzielne sklepy, butiki, apteki,

d) kultury - takie jak: domy kultury, wielofunkcyjne obiekty wykorzystywane głównie dla celów społeczności lokalnej (centra społeczności lokalnej), biblioteki,

e) ochrony zdrowia - takie jak: gabinety lekarskie, przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne,

f) oświaty i wychowania - takie jak: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe, domy opieki,

g) usług drobnych - takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, nie związane z usługami i obsługą motoryzacji,

h) hotelowo - turystycznej - takie jak: obiekty mieszkalnictwa zbiorowego w tym hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne, schroniska młodzieżowe;

3) **UKR** - tereny usług kultu religijnego;

4) **P** - tereny produkcyjne;

5) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;

6) **R** - tereny rolne;

7) **Lz** - tereny zadrzewień;

8) **W** - tereny wód powierzchniowych;

9) **T** - pas technologiczny;

10) **KDGP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

11) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

12) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

13) **KDPJ** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o charakterze ciągów pieszo-jezdnych.

§ 6. 1. W granicach obszaru opracowania planu nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na poniższych zasadach i warunkach:

1) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:

a) powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 500 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 350 m²; dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 250 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U:

a) powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 500 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 350 m²; dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 250 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN,U:

a) powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

4) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U:

a) powierzchnia działki: nie ustala się,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

5) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR:

a) powierzchnia działki: nie ustala się,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

6) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P:

a) powierzchnia działki: nie ustala się,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

7) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m²,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

8) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3RM:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami oraz przeznaczone pod drogi.

4. Podział nieruchomości na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej zapewniających dostęp do drogi publicznej;

5. Na terenach przeznaczonych na cele rolnicze 1R, 2R dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i terenach rolnych R, z wyłączeniem terenu 1UKR dopuszcza się wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych, o szerokości co najmniej 6 m, z uwzględnieniem obszaru dobrej widoczności na skrzyżowaniu dróg w odległości nie mniejszej niż 5 m od miejsca przecięcia się linii rozgraniczających oraz na potrzeby lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych:

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

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

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

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

5) obiekty handlowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni sprzedaży;

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

7) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 70 m2 powierzchni użytkowej;

8) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;

9) obiekty kultury– nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;

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

11) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50m2 powierzchni użytkowej.

3. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

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

6. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

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

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

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

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

7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

8. Zasady wymienione w ust. 1-7 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej.

§ 8. 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,0 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.

4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojść i dojazdów do budynku.

5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.

6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9. Ustala się standard akustyczny:

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

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

3) dla terenów zabudowy usługowej – standardu nie ustala się;

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

§ 10. Dla terenu **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych z zakresu kategorii terenów zabudowy usługowej „U” (zgodnie z §5).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

3) dopuszczone usługi dostępne publicznie należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

1) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

2) teren 4MN, 5MN znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

   a) obszar stanowiska archeologicznego podlega ochronie konserwatorskiej,

   b) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowiska, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu musza być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,

   c) wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi, gdyż wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru;

3) Na terenie 5MN prowadza się strefę ochrony widokowej ekspozycji wokół zespołu cerkiewnego zgodnie z rysunkiem planu:

   a) nakaz uporządkowania terenu i ograniczenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,

   b) nowa zabudowa ma stanowić neutralne tło dla ekspozycji zespołu pod względem: wysokości, formy i kolorystyki elewacji i formy dachów,

   c) realizację nasadzeń oraz pielęgnacja zieleni w taki sposób, aby nie przysłaniała ekspozycji na obiekt,

   d) wyklucza się lokalizację obiektów wysokościowych typu maszty, za wyjątkiem masztów o wysokości poniżej 12 m,

   e) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie działań inwestycyjnych polegających na budowie obiektów kubaturowych i wysokościowych: masztów, wież itp.

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

   6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, zachowując odległość od cieku wodnego na terenach 1MN, 2MN zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40% a dla zabudowy szeregowej nie więcej niż 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego (kąt nachylenia od 20° do 45°), dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego, za wyjątkiem terenu 5MN dla którego maksymalna wysokość nowej zabudowy wynosi do 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1, minimum 0,001;

9) kształt dachu: nie określa się;

10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;

11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

12) kolorystyka dachu: odcienie szarości i brązów;

13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7;

15) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;

16) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 6.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach;

2) tereny oznaczone symbolami 3MN, 7MN częściowo znajdują się w strefie ochronnej od napowietrznej linii energetycznej SN, szerokość strefy dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii), w których obowiązują ograniczenia, w tym lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN – od dróg publicznych: ul. Łąkowej, oznaczonej symbolem 2KDL,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MN – od dróg publicznych: od projektowanej drogi poza granicą opracowania,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MN – od dróg publicznych: ul. 3-Maja i ul. Asnyka oznaczonej symbolem 3KDL oraz możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych,

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN – od dróg publicznych: ul. 3-Maja oraz ul. Prusa oznaczonej symbolem 4KDL i ul. Popiełuszki oznaczonej symbolem 7KDD,

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MN – od dróg publicznych: ul. Asnyka oraz ul. Prusa oznaczonej symbolem 4KDL, ul. Popiełuszki oznaczonej symbolem 7KDD i ul. Cerkiewnej oznaczonej symbolem 2KDPJ,

f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6MN – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KDD i 3KDPJ,

g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7MN – od dróg publicznych: ul. Granicznej i oznaczonej symbolem 10KDD,

h) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8MN – od dróg publicznych: ul. Błotków i oznaczonej symbolem 11KDD.

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

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

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

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

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy, na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenu **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.

1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych z zakresu kategorii terenów zabudowy usługowej „U” (zgodnie z §5).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

3) usługi dostępne publicznie należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

1) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego (kąt nachylenia od 20° do 45°) dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;

8) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;

9) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1, minimum 0,001;

10) kształt dachu: nie określa się;

11) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;

12) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

13) kolorystyka dachu: odcienie szarości i brązów;

14) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7;

16) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;

17) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

3) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN,U i 2MN,U oraz 13MN,U w granicach **strefy ochronnej od kolei** (obszar kolejowy zlokalizowany poza obszarami planu), w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego ustala się:

a) zakaz realizacji budynków i budowli w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej,

c) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie linii kolejowej, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego lub od dolnej krawędzi nasypu kolejowego albo zewnętrznej krawędzi rowów bocznych nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sąsiedztwa terenów kolejowych,

d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, zagospodarowanie nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

4) fragment terenu 3MN,U znajduje się w wyznaczonej na rysunku planu **strefie ochronnej od cmentarza** zgodnie z rysunkiem planu:

a) zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizacji studzień, źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §6.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach;

2) tereny oznaczone symbolami 6MN,U, 7MN,U, 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U częściowo znajdują się w strefie ochronnej od napowietrznej linii energetycznej SN, szerokość strefy dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii), w których obowiązują ograniczenia, w tym lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN,U – od drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ ul. Cicha,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDPJ ul. Cicha i 1KDD ul. Andrzejuka,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDPJ ul. Cicha i 1KDD ul. Andrzejuka,

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDD i 6KDD,

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MN,U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KDD,

f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL ul. Sportowa, 3KDD i 4KDD,

g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD i 6KDD,

h) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDL ul. Asnyka, 4KDD i 6KDD,

i) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 9MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL ul. Sportowa i ul. Łąkowa, 4KDD i 5KDD,

j) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 10MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD,

k) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 11MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDL ul. Asnyka, 4KDD i 5KDD,

l) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 12MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL ul. Łąkowa i 5KDD,

m) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 13MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KDD,

n) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 14MN,U – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KDD i 3KDPJ;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

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

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

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

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenu **15MN,U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.

1) ustala się lokalizację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych z zakresu kategorii terenów zabudowy usługowej „U” (zgodnie z §5).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

3) usługi dostępne publicznie należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

1) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

2) teren 15MN,U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

a) obszar stanowiska archeologicznego podlega ochronie konserwatorskiej,

b) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowiska, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu musza być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,

c) wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi, gdyż wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: wolnostojąca;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, zachowując odległość od cieku wodnego 25 m, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego (kąt nachylenia od 20° do 45°) dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;

8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8, minimum 0,001;

9) kształt dachu: nie określa się;

10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;

11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

12) kolorystyka dachu: odcienie szarości i brązów;

13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

14) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji nowych budynków;

15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7;

16) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;

17) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §6.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach,

2) teren oznaczony symbolem 15MN,U częściowo znajduje się w strefie ochronnej od napowietrznej linii energetycznej SN, szerokość strefy dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii), w których obowiązują ograniczenia, w tym lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 15MN,U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

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

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

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

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 15MN,U w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu **1UKR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny usług kultu religijnego.

1) ustala się lokalizację usług kultu religijnego;

2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych związanych z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) ustalenia jak w ustępie 4, 5, 6, 9.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny – nie ustala się;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

1) teren podlega ochronie konserwatorskiej jako zespół cerkwi prawosławnej pw. Jana Teologa z wyposażeniem wnętrza, dzwonnicą, otaczającym drzewostanem w granicach cmentarza kościelnego – wpis do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/77, obiekty oznaczone graficznie na rysunku planu:

   a) utrzymanie obiektów o wartościach kulturowych, zachowanie ich w odpowiednim stanie technicznym i ograniczenie przekształceń,

   b) nakaz bezwzględnego zachowania, ochrony i rewaloryzacji zabytkowego zespołu,

   c) zachowanie formy architektonicznej, ochrona widoków z i na obiekt,

   d) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) wyklucza się lokalizację obiektów wysokościowych typu wieże, maszty itp.;

2) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu ochronie konserwatorskiej podlega cerkiew prawosławna pw. Jana Teologa wraz z dzwonnicą

   a) bezwzględnego zachowania, ochrony i rewaloryzacji zabytkowego zespołu,

   b) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu teren podlega ochronie konserwatorskiej przez:

   a) dopuszczona rozbudowa w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków powinna nawiązywać charakterem do tego obiektu,

   b) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie działań inwestycyjnych na tym obszarze,

   d) wyklucza się lokalizację obiektów wysokościowych typu wieże, maszty za wyjątkiem masztów flagowych;

4) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej:

   a) obszar stanowiska archeologicznego podlega ochronie konserwatorskiej,

   b) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowiska, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu musza być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,

   c) wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi, gdyż wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru;

5) Wprowadza się strefę ochrony widokowej ekspozycji wokół zespołu cerkiewnego zgodnie z rysunkiem planu:

   a) nakaz uporządkowania terenu i ograniczenie wysokości zabudowy na terenach sąsiadujących do 2 kondygnacji,

b) nowa zabudowa ma stanowić neutralne tło dla ekspozycji zespołu pod względem: wysokości, formy i kolorystyki elewacji i formy dachów,

c) realizację nasadzeń oraz pielęgnacja zieleni w taki sposób, aby nie przysłaniała ekspozycji na obiekt,

d) wyklucza się lokalizację obiektów wysokościowych typu maszty, za wyjątkiem masztów o wysokości poniżej 12 m,

e) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie działań inwestycyjnych polegających na budowie obiektów kubaturowych i wysokościowych: masztów, wież itp.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: od 6% do maksymalnie 10 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

5) kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy, jednospadowy, dach stromy o nachyleniu połaci od 12 do 45° i zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi;

6) maksymalna wysokość zabudowy: zgodnie ze stanem istniejącym od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych i zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami;

7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, nie więcej niż 0,5;

8) kolorystyka dachu: zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi;

9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

10) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7 przy czym dopuszcza się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych poza trenem.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

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

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

1) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej terenu;

3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, pergoli, altan, zadaszeń, parkingów dla rowerów);

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

5) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1UKR – od drogi publicznej ul. Wojska Polskiego oraz z dróg oznaczonych symbolami 7KDD ul. Popiełuszki i 2KDPJ ul. Cerkiewna;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

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

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1UKR w wysokości 0,01%.

§ 14. . Dla terenu **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej.

1) ustala się lokalizację usług w tym kategorie terenów zabudowy usługowej „U” (zgodnie z §5);

2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

3) usługi dostępne publicznie należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny – nie ustala się;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisami odrębnymi, odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

2) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 60 %;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

6) kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy, jednospadowy, dach stromy o nachyleniu połaci od 12 do 45°;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m;

8) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;

9) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, nie więcej niż 1,5;

10) kolorystyka dachu: stonowana gama kolorystyczna;

11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

12) przestrzenie o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;

13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

3) na terenach oznaczonych symbolami: 2U, 3U, 4U, 5U, 6U w granicach **strefy ochronnej od kolei** (obszar kolejowy zlokalizowany poza obszarami planu), w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego ustala się:

a) zakaz realizacji budynków i budowli w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej,

c) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie linii kolejowej, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego lub od dolnej krawędzi nasypu kolejowego albo zewnętrznej krawędzi rowów bocznych nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sąsiedztwa terenów kolejowych,

d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, zagospodarowanie nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

4) na terenie 3U, 6U w wyznaczonej na rysunku planu **strefie ochronnej od cmentarza**:

a) zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizacji studzień, źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

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

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

1) dopuszcza się wprowadzenie zmian w ukształtowaniu rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji projektowanych elementów zagospodarowania terenu w tym zwłaszcza terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

2) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej terenu;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych (w tym ogródki gastronomiczne, pawilony, kioski, stoiska itd.) związanych z obchodami imprez okolicznościowych (święta państwowe, święta kościelne, festyny miejskie itd.);

5) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, pergoli, altan, zadaszeń, parkingów dla rowerów);

6) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;

7) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;

8) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;

9) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

10) tereny oznaczone symbolami 4U, 5U, 6U, 7U częściowo znajdują się w strefie ochronnej od napowietrznej linii energetycznej SN, szerokość strefy dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii), w których obowiązują ograniczenia, w tym lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U – od drogi publicznej ul. Wojska Polskiego,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U –od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 1KDPJ,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3U –od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 1KDPJ,

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4U –od drogi publicznej oznaczonej symbolem 9KDD oraz przez drogi wewnętrzne,

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5U –od drogi publicznej oznaczonej symbolem 9KDD oraz przez drogi wewnętrzne,

f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6U –od dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KDD, 10KDD,

g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7U –od dróg publicznych ul. Kodeńskiej i oznaczonej symbolem 11KDD oraz przez drogi wewnętrzne;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

g) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

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

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

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

§ 15. Dla terenu **1P** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny produkcyjne.

1) ustala się lokalizację obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) dopuszcza się lokalizację usług, handlu i zieleni urządzonej oraz niezbędną infrastrukturę techniczną oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, związane z przeznaczeniem dominującym lub uzupełniającym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych

3) dopuszczone usługi dostępne publicznie należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny – nie ustala się;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisami odrębnymi, odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

2) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 60 %;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

6) kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy, jednospadowy, dach stromy o nachyleniu połaci od 12 do 45° lub dach płaski;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m;

8) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;

9) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, nie więcej niż 1,5;

10) kolorystyka dachu: stonowana gama kolorystyczna;

11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

12) przestrzenie o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;

13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

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

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

1) dopuszcza się wprowadzenie zmian w ukształtowaniu rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji projektowanych elementów zagospodarowania terenu;

2) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ławek, pergoli, zadaszeń, parkingów dla rowerów;

4) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;

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

6) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1P – od drogi publicznej ul. Kodeńskiej;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

g) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

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

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

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

§ 16. Dla terenu **1RM, 2RM** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.

1) dopuszcza się lokalizację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi, odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

2) teren 1RM znajduje się w strefie ochrony archeologicznej:

a) obszar stanowiska archeologicznego podlega ochronie konserwatorskiej,

b) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowiska, którym towarzyszą prace ziemne i przkształcanie naturalnego ukształtowania terenu musza być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,

c) wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi, gdyż wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego (kąt nachylenia od 20° do 45°) dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;

8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1 i nie mniej niż 0,001;

9) kształt dachu: nie określa się;

10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;

11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

12) kolorystyka dachu: odcienie szarości i brązów;

13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7;

15) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;

16) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 6.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach;

2) teren oznaczony symbolem 2RM częściowo znajduje się w strefie ochronnej od napowietrznej linii energetycznej SN, szerokość strefy dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii), w których obowiązują ograniczenia, w tym lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych w części frontowej działki;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie zwierząt powyżej 40 DJP.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1RM – od dróg publicznych: oznaczonych symbolami 4KDL ul. Prusa i 8KDD ul. Konopnickiej,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2RM – od dróg publicznych: oznaczonych symbolami 3KDL ul. Asnyka, 8KDD ul. Konopnickiej i ul. 3 Maja;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

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

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

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

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1RM, 2RM w wysokości 0,01%.

§ 17. Dla terenu **3RM** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

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

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

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

3) standard akustyczny – nie ustala się;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisami odrębnymi, odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego (kąt nachylenia od 20° do 45°) dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;

8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1 i nie mniej niż 0,001;

9) kształt dachu: nie określa się;

10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;

11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

12) kolorystyka dachu: odcienie szarości i brązów;

13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7;

15) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;

16) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 6.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach;

2) teren oznaczony symbolem 3RM częściowo znajduje się w strefie ochronnej od napowietrznej linii energetycznej SN, szerokość strefy dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii), w których obowiązują ograniczenia, w tym lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych w części frontowej działki;

5) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie zwierząt powyżej 40 DJP.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3RM – od dróg publicznych: ul. Błotków (poza granicą planu) oraz oznaczonej symbolem 4KDL ul. Orzeszkowej;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

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

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

e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji,

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

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

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

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

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 3RM w wysokości 0,01%.

§ 18. Dla terenu **1R, 2R** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację dróg pieszych i rowerowych o warstwach przepuszczalnych;

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

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

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ust. 10 pkt 2;

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

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

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §6.

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

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

2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych,

3) teren oznaczony symbolem 2R częściowo znajduje się w strefie ochronnej od napowietrznej linii energetycznej SN, szerokość strefy dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii), w których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w strefach oddziaływania linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1R – od dróg publicznych poprzez dopuszczone w planie drogi wewnętrzne,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2R – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDL ul. Orzeszkowej oraz od ul. Błotków poprzez dopuszczone w planie drogi wewnętrzne;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych,

c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1R, 2R w wysokości 0,01%.

§ 19. Dla terenu **1Lz, 2Lz** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zadrzewień.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o warstwach przepuszczalnych.

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

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

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ust. 10 pkt 2;

3) standard akustyczny – zgodnie z § 9; 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 6.

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

1) zakaz zabudowy;

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

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1Lz** – poprzez drogi wewnętrzne z drogi 3 KDL,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2Lz** – z przylegającej ul. Kodeńskiej położonej poza granicą planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych,

c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

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

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1Lz, 2Lz** w wysokości 0,01%.

§ 20. Dla terenu **1W** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych, ciek wodny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia jak w ustępie 4,5,6,7,9;

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

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

2) nakazuje się ochronę oraz zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków;

3) zakazuje się zmian ukształtowania rzeźby terenu;

4) standard akustyczny – nie ustala się;

5) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) nakaz zachowania możliwości swobodnego spływu wód;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1W – od strony terenu 1MN i 2MN oraz od ul. Sportowej (poza obszarem planu);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych,

c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - nie ustala się,

e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1W w wysokości 0,01%.

§ 21. Dla terenu **1KDGP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, droga krajowa nr 2.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

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

1) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

2) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;

3) linie zabudowy: nie ustala się;

4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

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

1) w zakresie komunikacji: powiązania z układem komunikacyjnym miasta poprzez drogi niższej kategorii;

2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDGP w wysokości 0,01%.

§ 22. Dla terenu **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

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

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

4) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;

3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;

3) linie zabudowy: nie ustala się;

4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 12 m;

5) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;

6) dostępność: nieograniczona;

7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów;

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

3) dopuszcza się lokalizację zjazdów indywidualnych z jezdni głównej ulicy;

4) dopuszcza się lokalizacje miejsc parkingowych i miejsc parkingowych dla rowerów.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDL – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDL – od dróg publicznych z ul. Piłsudskiego i oznaczonej symbolem 5KDD,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KDL – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDL, 4KDD, 5KDD i 6KDD,

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4KDL – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDL, 7KDD i ul. 3 Maja poza granica planu,

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5KDL – powiązania z układem komunikacyjnym miasta ul. Wojska Polskiego poprzez drogi położone poza obszarem planu (ul. Orzeszkowej);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,

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

c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po ich realizacji z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL 4KDL, 5KDL w wysokości 0,01%.

§ 23. Dla terenu **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

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

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

4) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;

3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;

3) linie zabudowy: nie ustala się;

4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10 m;

5) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z minimum jednostronnymi chodnikami;

6) dostępność: nieograniczona;

7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren oznaczony symbolem: 9KDD znajduje się w granicach **strefy ochronnej od kolei** (obszar kolejowy zlokalizowany poza obszarami planu) w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego ustala się:

   a) zakaz realizacji budowli w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie linii kolejowej, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego lub od dolnej krawędzi nasypu kolejowego albo zewnętrznej krawędzi rowów bocznych nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sąsiedztwa terenów kolejowych,

   c) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, zagospodarowanie nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

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

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

1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów;

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

3) dopuszcza się lokalizację zjazdów indywidualnych z jezdni głównej ulicy;

4) dopuszcza się lokalizacje miejsc parkingowych i miejsc parkingowych dla rowerów.

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

1) w zakresie komunikacji:

   a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDPJ,

   b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDD, 4KDD,

   c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDD i 1KDD,

   d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDL, 2KDD, 3KDD, 5KDD i 6KDD,

   e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL i 4KDD,

   f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDD, 4KDD,

   g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDL i 2KDPJ,

   h) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDL i ul. 3Maja poza planem,

i) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 9KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 4KDL,

j) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 10KDD – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KDD i 12KDD,

k) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 11KDD – od dróg publicznych ul. Błotków poza planem,

l) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 12KDD – od dróg publicznych ul. Popiełuszki;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,

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

c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po ich realizacji z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD w wysokości 0,01%.

§ 24. Dla terenu **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;

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

3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

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

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

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

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9;

4) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrodnymi.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;

3) dopuszcza się się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 6 m;

4) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren oznaczony symbolem: 1KDPJ znajduje się w granicach **strefy ochronnej od kolei** (obszar kolejowy zlokalizowany poza obszarami planu), w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego ustala się:

   a) zakaz realizacji budowli w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie linii kolejowej, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego lub od dolnej krawędzi nasypu kolejowego albo zewnętrznej krawędzi rowów bocznych nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sąsiedztwa terenów kolejowych,

   c) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, zagospodarowanie nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

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

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

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

2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów;

3) dopuszcza się ruch samochodowy.

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

1) w zakresie komunikacji:

   a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDPJ – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD,

   b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDPJ – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 7KDD,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KDPJ – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 9KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego,

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

c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po ich realizacji z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ w wysokości 0,01%.

§ 25. Dla terenu **1T** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren pasa technologicznego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

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

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;

3) linie zabudowy: nie ustala się;

4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.

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

1) teren położony w obszarze na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów;

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

4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów.

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

1) w zakresie komunikacji: powiązania z układem komunikacyjnym miasta teren położony wzdłuż drogi krajowej nr 2 - 1KDGP dostępny z drogi wojewódzkiej nr 698 - klasy głównej, ul. Kodeńskiej;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) w zakresie energii elektrycznej i telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

c) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1T w wysokości 0,01%.

§ 26. 1. Możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nie przewiduje się i zakazuje budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Terespol.

§ 28. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol przyjęte uchwałą Nr XXXIV/185/2002 Rady Miasta Terespol z dnia 30 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 161, poz. 3686) oraz zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/215/10 Rady Miasta Terespol z dnia 29 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2010 r. Nr 102, poz. 1918).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Terespol

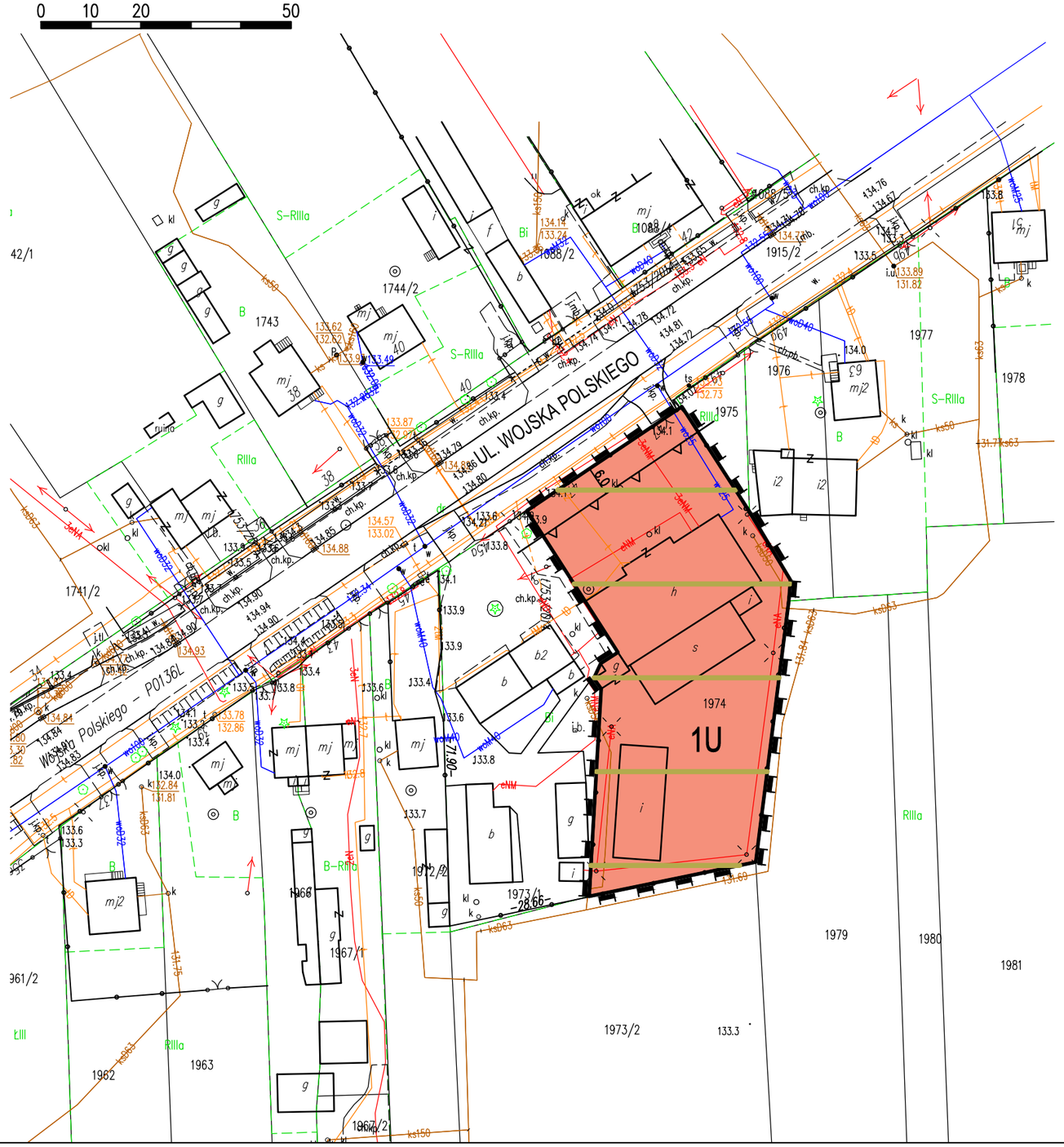
Jarosław Tarasiuk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

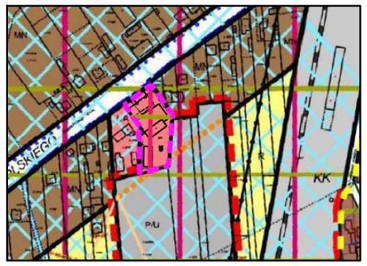
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XXXIX/286/22
Rady Miasta Terespol
z dnia 13 września 2022 r.

0 10 20 50



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL
Przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/279/22.
Rady Miasta Terespol z dnia 25 sierpnia 2022 r.



granice obszarów objętych zmianą

PRZEZNACZENIE TERENU

- U — tereny zabudowy usługowej
- UKR — tereny usług kultu religijnego
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- P — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- R — tereny rolne
- Lz — tereny zadrzewień
- drogi publiczne–inwestycje celu publicznego

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

- strefa ochrony widokowej
- przestrzeń publiczna
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- proponowany "Park kulturowy umocnienie Twierdzy Brzeskiej"
- sięgacze ekologiczne "D"

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIEPRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna od cmentarza
- strefa ochronna od kolei
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- W — wody

LEGENDA

- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- 18.1 — wymiar w metrach

Symbole przeznaczenia terenów

- U — teren zabudowy usługowej

Symbole informacyjne

- istniejące granice działek
- 1980 — numery ewidencyjne działek
- budynki istniejące
- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

SKALA 1:1000

0 10 20 50

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr XXXIX/286/22
Rady Miasta Terespol
z dnia 13 września 2022 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL
Przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/279/22.
Rady Miasta Terespol z dnia 25 sierpnia 2022 r.



granice obszarów objętych zmianą

PRZEZNACZENIE TERENU

- U — tereny zabudowy usługowej
- UKR — tereny usług kultu religijnego
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- P — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- R — tereny rolne
- Lz — tereny zadrzewień
- drogi publiczne–inwestycje celu publicznego

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

- strefa ochrony widokowej
- przestrzeń publiczna
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- proponowany "Park kulturowy umocnienie Twierdzy Brzeskiej"
- sięgacze ekologiczne "D"

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIEPRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna od cmentarza
- strefa ochronna od kolei
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- wody

N

LEGENDA

- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- strefa ochronna od kolei
- strefa ochronna od cmentarza
- 18.1 — wymiar w metrach

Symbole przeznaczenia terenów

- U — tereny zabudowy usługowej
- MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDPJ — tereny dróg publicznych o charakterze ciągu pieszo–jezdnego

Symbole informacyjne

- istniejące granice działek
- 1980 — numery ewidencyjne działek
- budynki istniejące
- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne

Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

1MN,U
2MN,U
3MN,U
1U
2U
3U
1KDD
1KDPJ
1KDL
UL. KAROLA ANDRZEJA GRUNDLERA
UL. CZERWONEGO KRZYŻA
ul. Czerwonego Krzyża
ul. Kolejowa
4058/6

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

SKALA 1:1000

0 10 20 50

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr XXXIX/286/22
Rady Miasta Terespol
z dnia 13 września 2022 r.

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL
Przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/279/22.
Rady Miasta Terespol z dnia 25 sierpnia 2022 r.



granice obszarów objętych zmianą

PRZEZNACZENIE TERENU
- U — tereny zabudowy usługowej
- UKR — tereny usług kultu religijnego
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- P — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- R — tereny rolne
- Lz — tereny zadrzewień
- drogi publiczne-inwestycje celu publicznego

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE
- strefa ochrony widokowej
- przestrzeń publiczna
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- proponowany "Park kulturowy umocnienie Twierdzy Brzeskiej"
- sięgacze ekologiczne "D"

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIEPRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- objekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna od cmentarza
- strefa ochronna od kolei
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- W — wody

LEGENDA
- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- 18.1 — wymiar w metrach
- strefa ochronna od napowietrznych linii energetycznych SN

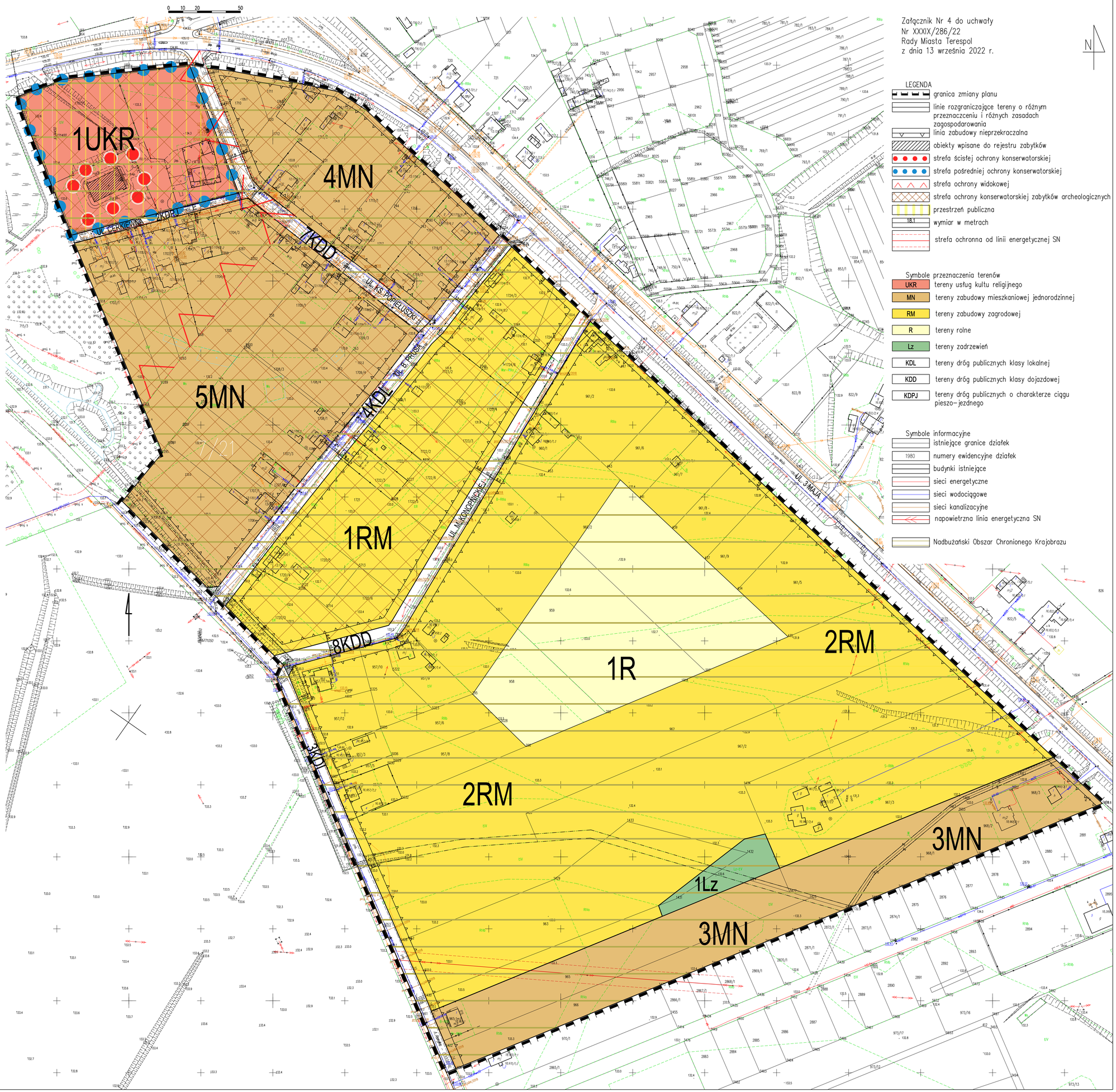
Symbole przeznaczenia terenów
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- W — tereny wód powierzchniowych
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Symbole informacyjne
- istniejące granice działek
- 1980 — numery ewidencyjne działek
- budynki istniejące
- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne
- napowietrzna linia energetyczna SN
- proponowane wydzielenie dróg wewnętrznych
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr XXXIX/286/22
Rady Miasta Terespol
z dnia 13 września 2022 r.



LEGENDA

- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony widokowej
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- przestrzeń publiczna
- 18.1 wymiar w metrach
- strefa ochronna od linii energetycznej SN

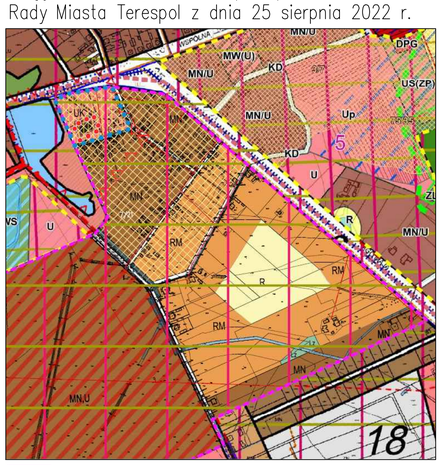
Symbole przeznaczenia terenów

- UKR tereny usług kultu religijnego
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- R tereny rolne
- Lz tereny zadrzewień
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDPJ tereny dróg publicznych o charakterze ciągu pieszo-jezdnego

Symbole informacyjne

- istniejące granice działek
- 1980 numery ewidencyjne działek
- budynki istniejące
- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne
- napowietrzna linia energetyczna SN
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL
Przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/279/22.
Rady Miasta Terespol z dnia 25 sierpnia 2022 r.



- granice obszarów objętych zmianą

PRZEZNACZENIE TERENU

- U tereny zabudowy usługowej
- UKR tereny usług kultu religijnego
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- R tereny rolne
- Lz tereny zadrzewień
- drogi publiczne-inwestycje celu publicznego

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

- strefa ochrony widokowej
- przestrzeń publiczna
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- proponowany "Park kulturowy umocnienie Twierdzy Brzeskiej"
- sięgacze ekologiczne "D"

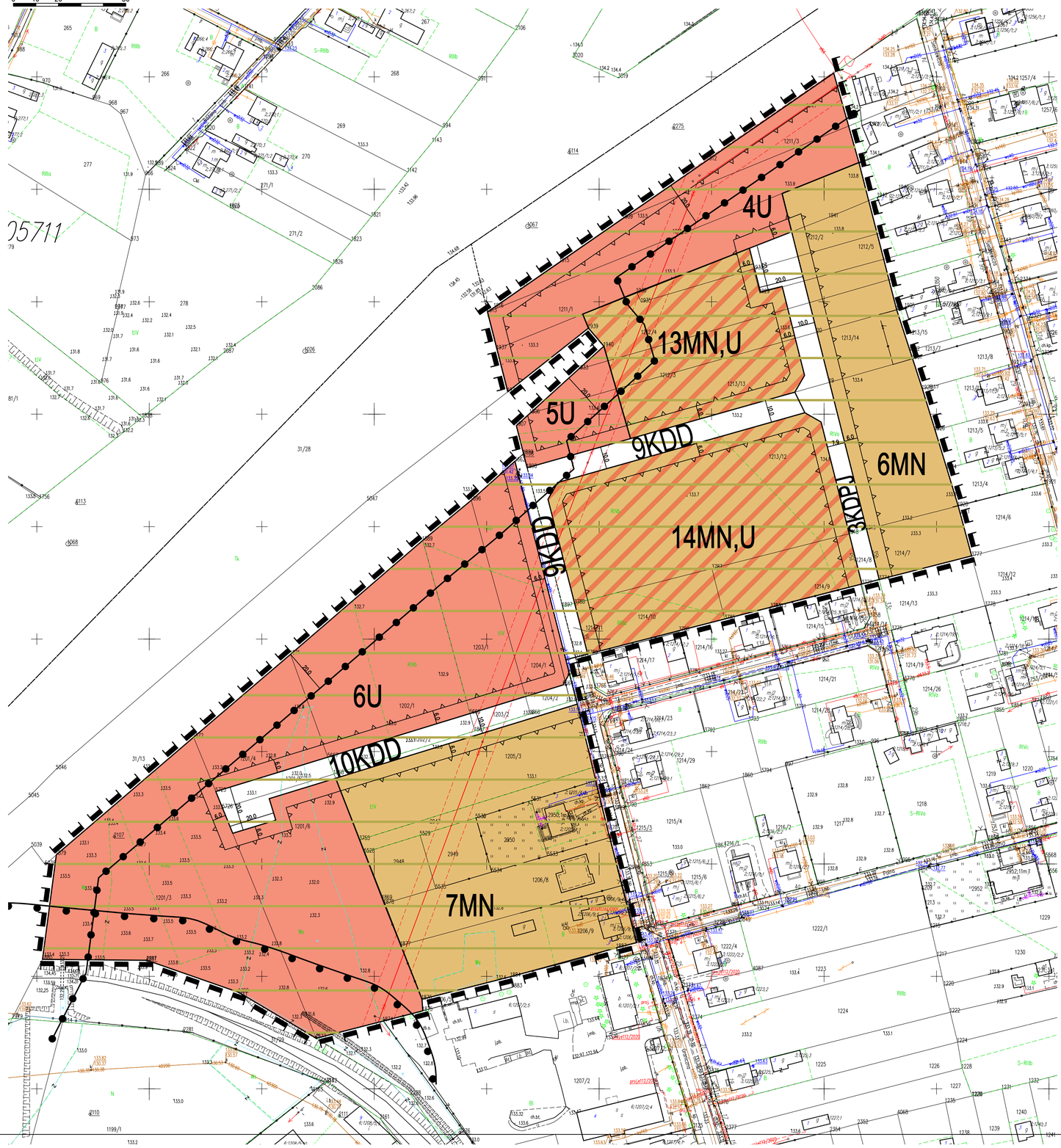
OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna od cmentarza
- strefa ochronna od kolei
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- W wody

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

SKALA 1:1000

0 10 20 50



Załącznik Nr 5 do uchwały
Nr XXXIX/286/22
Rady Miasta Terespol
z dnia 13 września 2022 r.

LEGENDA

- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- strefa ochronna od kolei
- strefa ochronna od cmentarza
- 18.1 wymiar w metrach
- strefa ochronna od linii energetycznej SN

Symbole przeznaczenia terenów

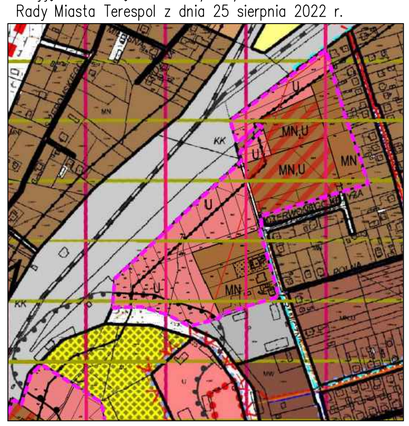
- U tereny zabudowy usługowej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy doazdowej
- KDPJ tereny dróg publicznych o charakterze ciągu pieszo–jezdnego

Symbole informacyjne

- istniejące granice działek
- 1980 numery ewidencyjne działek
- budynki istniejące
- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne
- napowietrzna linia energetyczna SN

- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL
Przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/279/22.
Rady Miasta Terespol z dnia 25 sierpnia 2022 r.



- granice obszarów objętych zmianą

PRZEZNACZENIE TERENU

- U tereny zabudowy usługowej
- UKR tereny usług kultu religijnego
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- R tereny rolne
- ZI tereny zadrzewień
- drogi publiczne–inwestycje celu publicznego

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

- strefa ochrony widokowej
- przestrzeń publiczna
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- proponowany "Park kulturowy umocnienia Twierdzy Brzeskiej"
- ciągi ekologiczne "D"

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna od cmentarza
- strefa ochronna od kolei
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- W wody

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

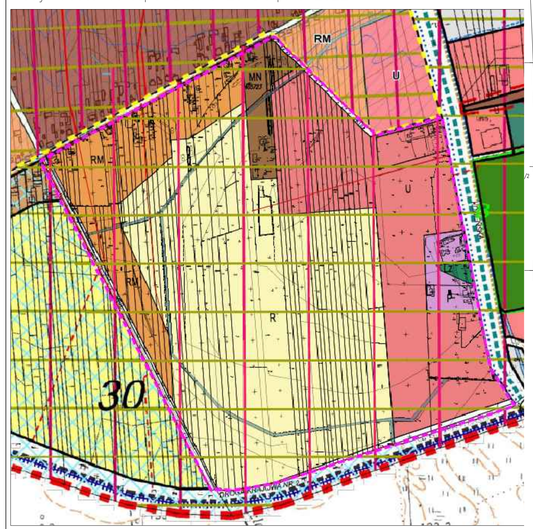
SKALA 1:1000

0 10 20 50

Załącznik Nr 6 do uchwały
Nr XXXIX/286/22
Rady Miasta Terespol
z dnia 13 września 2022 r.

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL
Przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/279/22.
Rady Miasta Terespol z dnia 25 sierpnia 2022 r.



granice obszarów objętych zmianą

PRZEZNACZENIE TERENU
- U — tereny zabudowy usługowej
- UKR — tereny usług kultu religijnego
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- P — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- R — tereny rolne
- Lz — tereny zadrzewień
- drogi publiczne-inwestycje celu publicznego

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE
- strefa ochrony widokowej
- przestrzeń publiczna
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- proponowany "Park kulturowy umocnienie Twierdzy Brzeskiej"
- sięgacze ekologiczne "D"

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIEPRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna od cmentarza
- strefa ochronna od kolei
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- wody

LEGENDA
- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- strefa ochronna od linii energetycznej SN
- 18.1 — wymiar w metrach

Symbole przeznaczenia terenów
- U — tereny zabudowy usługowej
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- R — tereny rolne
- P — tereny produkcyjne
- Lz — tereny zadrzewień
- KDGP — teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- T — pas technologiczny

Symbole informacyjne
- istniejące granice działek
- 1980 — numery ewidencyjne działek
- budynki istniejące
- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne
- napowietrzna linia energetyczna SN

Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

SKALA 1:1000

0 10 20 50

Załącznik Nr 7 do uchwały
Nr XXXIX/286/22
Rady Miasta Terespol
z dnia 13 września 2022 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL
Przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/279/22.
Rady Miasta Terespol z dnia 25 sierpnia 2022 r.

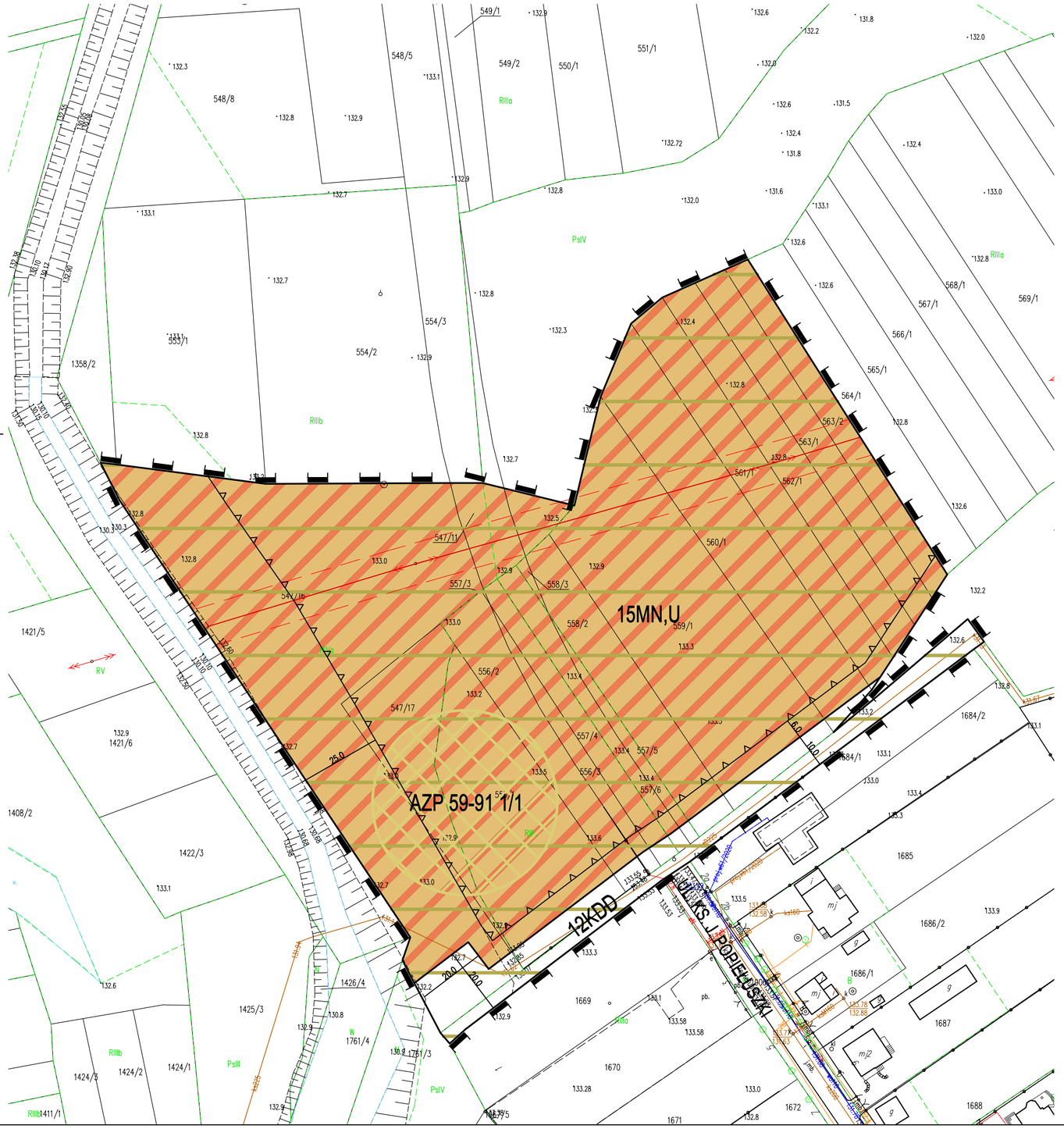


granice obszarów objętych zmianą

PRZEZNACZENIE TERENU
- U — tereny zabudowy usługowej
- UKR — tereny usług kultu religijnego
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- P — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- R — tereny rolne
- Lz — tereny zadrzewień
- drogi publiczne–inwestycje celu publicznego

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE
- strefa ochrony widokowej
- przestrzeń publiczna
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- proponowany "Park kulturowy umocnienie Twierdzy Brzeskiej"
- sięgacze ekologiczne "D"

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIEPRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochronna od cmentarza
- strefa ochronna od kolei
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- W — wody



LEGENDA
- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- wymiar w metrach
- strefa ochronna od linii energetycznej SN

Symbole przeznaczenia terenów
- MN,U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- KDD — droga publiczna klasy dojazdowej
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Symbole informacyjne
- istniejące granice działek
- 1980 — numery ewidencyjne działek
- budynki istniejące
- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu
- napowietrzna linia energetyczna SN

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXXIX/286/22

Rady Miasta Terespol

z dnia 13 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Terespol postanawia odrzucić wniesioną uwagę uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.07.2022 r. do 04.08.2022 r**.** Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 19.08.2022 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 28.07.2022 r. w Urzędzie Miasta Terespol zorganizowana została dyskusja publiczna na której została zgłoszona uwaga.

W ustawowym terminie składania uwag, wpłynęła 1 uwaga do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez przedstawicieli Spółki Dla Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej Miasta Terespol, ul. Orzeszkowej 30, 21-550 Terespol. Uwaga dotyczyła zakwestionowania przebiegu i ilości dróg publicznych wyznaczonych w załączniku nr 3 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej pomiędzy ulicami: Sportowa i Łąkową oraz ul. Asnyka. Część wnioskowych dróg została dopuszczona w miejscowym planie jako drogi wewnętrzne i pokazane zostały w rysunku planu zał. nr 3 jako proponowane drogi wewnętrzne, lecz nie jako drogi publiczne klasy dojazdowej jak pozostałe wnioskowane nowe drogi. Wniosek dotyczył również zmiany jednorazowej opłaty na rzecz miasta z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie planu dla terenów: od 4MN,U do 12MN,U z wysokości 30% na 0,01%.

Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wnioskowane drogi zgodnie z obowiązującym planem mogą być zrealizowane a w zaproponowanym rozwiązaniu nie obciążają budżetu miasta. Zmiana stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie została uwzględniona, gdyż brak znaczącego wzrostu wartości terenów obecnie usługowo-produkcyjnych na usługowe i mieszkaniowe jednorodzinne.

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XXXIX/286/22

Rady Miasta Terespol

z dnia 13 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XXXIX/286/22

Rady Miasta Terespol

z dnia 13 września 2022 r.

Zalacznik10.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę