UCHWAŁA NR XLVIII/346/23
RADY MIASTA TERESPOL

z dnia 5 maja 2023 r.

w sprawie 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 2023 r. poz. 40 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Uchwała NR XLI/292/22 Rady Miasta Terespol z dnia 24 października 2022 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 XLVIII/345/23 z dnia 5 maja 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol.

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, działki o numerach 1207/2, 1206/5, 1207/3, 31/29, 1207/4, 1207/7, 31/31, 1207/6, 1210/1, 1208/4, 1892/3, 1172/1, 1892/4, 1172/2, 1173/1, 1892/5, obręb Terespol;

2) załącznik nr 2, działka o numerze 2370/29, obręb Błotków;

3) załącznik nr 3, działki o numerach 1762/3, 1668/4, 1761/3, 1667/5, obręb Terespol;

4) załącznik nr 4, działki o numerach 1235, 1236, Obręb Terespol;

5) załącznik nr 5, działki o numerach 2195/6, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, obręb Błotków.

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;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 6;

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 7;

4) dane przestrzenne – dokument elektroniczny stanowiący załącznik nr 8.

§ 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 ukośnikiem 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) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

10) zieleń izolacyjna;

11) szpaler - obsadzenia graniczne;

12) strefa ochronna od cieku wodnego;

13) strefa ochronna od kolei;

14) strefa ochronna od cmentarza;

15) 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) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **U** - teren usług: mogący 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;

4) **P** - teren produkcji przemysłowej;

5) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;

6) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

7) **I** – teren infrastruktury technicznej;

8) **KDD** - teren drogi dojazdowej;

9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 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 1MW:

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;

2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN/U:

a) powierzchnia działki: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 symbolami 1U, 3U, 4U, 5U:

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;

4) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

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,

d) dopuszcza się tylko podziały zgodne z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu;

5) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/P:

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 symbolami 1RZM:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m^2,

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 ZN:

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;

8) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1I/U:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

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

9) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami I:

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.

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

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. W granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych, o szerokości co najmniej 5 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 3 pokoje;

4) obiekty handlowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży;

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

6) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej;

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

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

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

10) 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 50m^2 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. 1. Ustala się standard akustyczny:

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

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 **1MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w parterach zabudowy wielorodzinnej oraz wolnostojące budynki usługowe w pierzei ul. Czerwonego Krzyża jako funkcję uzupełniającą 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 wysokiej – szpaler obsadzeń granicznych (gatunki rodzime liściaste jak lipa, wiąz, topola włoska) zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych w pierzei ul. Czerwonego Krzyża;

4) 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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) część terenu 1MW znajduje się w **strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu i 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) wyklucza się lokalizację obiektów wysokościowych typu wieże, maszty za wyjątkiem masztów flagowych;

3) na terenie 1MW wprowadza się **strefę ochrony widokowej** ekspozycji wokół prochowni zgodnie z rysunkiem planu:

   a) nakaz uporządkowania terenu i ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,

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

   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.

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;

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: 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10% dla dopuszczonej zabudowy usługowej w pierzei ul. Czerwonego Krzyża;

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 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja dla dopuszczonej zabudowy usługowej w pierzei ul. Czerwonego Krzyża;

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 wbudowane, 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;

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW – od dróg publicznych: ul. Granicznej, ul. Czerwonego Krzyża i ul. Topolowej,

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) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,

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 terenu 1MW w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenu **1MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usług.

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) ustala się **strefę ochronną od cieku wodnego**, zgodnie z załącznikiem graficznym min. 4 m od krawędzi skarpy istniejącego cieku wodnego, w której obowiązuje:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych trwale uniemożliwiających zachowanie ich ciągłości,

b) nakaz zachowania strefy wolnej od zainwestowania umożliwiającej przeprowadzanie konserwacji;

5) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu poza strefą ochronna od cieku wodnego – zgodnie z ustaleniami § 8;

6) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego 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, zachowując odległość od cieku wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 2 kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego (kąt nachylenia od 20° do 45°) dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;

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, 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: nie ustala się.

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 ul. Łąkowej;

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 w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenu **1U, 5U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny usług.

1) ustala się lokalizację usług, w tym targowiska miejskiego;

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 i średniej z zachowaniem widoku na prochownię na terenie 1U;

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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Wprowadza się **strefę ochrony widokowej** ekspozycji wokół zespołu prochowni na terenie 1U, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nakaz uporządkowania terenu i ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 1U do 1 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.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie o charakterze publicznym 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: maksymalnie 50 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;

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

6) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m i 1 kondygnacji nadziemnej dla terenu 1U oraz do 9 m i 2 kondygnacji nadziemnych dla terenu 5U;

7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5 dla terenu 1U oraz nie więcej niż 1,0 dla terenu 5U;

8) kolorystyka dachu: odcienie szarości i brązów;

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: zgodnie z § 6.

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

3) 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.);

4) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;

5) 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 1U – od drogi publicznej ul. Granicznej,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5U – od dróg publicznych ul. Granicznej i ul. Narutowicza;

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: 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 terenu 1U, 5U w wysokości 0,01%.

§ 13. Dla terenu **2U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Tereny usług.

1) ustala się lokalizację usług kultury i turystyki;

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;

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 – zachowanie ukształtowania terenu bocznicy kolejowej;

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

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

1) Teren znajduje się w **strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu ochronie konserwatorskiej podlega bocznica kolejowa zespołu prochowni wpisana do rejestru zabytków, ustala się:

a) bezwzględne zachowanie, ochronę i rewaloryzację zabytkowego zespołu,

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie o charakterze publicznym 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 niskiej zieleni urządzonej.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, kształt dachu, maksymalna wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, kolorystyka dachu: nie dotyczy;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;

4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;

5) 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 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;

2) fragment terenu 1KDD znajduje się w wyznaczonej na rysunku planu **strefie ochronnej od cmentarza** zgodnie z rysunkiem planu:

a) zakaz lokalizacji Studni, 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;

3) 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;

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

1) zakaz lokalizacji zabudowy

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

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

4) 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 2U – od drogi publicznej ul. Topolowej 1KDD;

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

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

d) zaopatrzenie w gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy;

e) 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,

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

g) 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,

h) 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 terenu 2U w wysokości 0,01%.

§ 14. Dla terenu **3U, 4U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 3U, 4U 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 muszą 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: 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 12 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 1,2;

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: zgodnie z § 6.

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

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

4) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;

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

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

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

8) 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 4U – od drogi 2KDD i 1KR,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3U –od drogi 2KDD;

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: 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 3U, 4U w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenu **1U/P** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług / produkcji przemysłowej.

1) ustala się lokalizację obiektów usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) dopuszcza się lokalizację 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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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;

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

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

6) teren oznaczony symbolem 1U/P 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;

7) 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/P – od drogi publicznej ul. Orzeszkowej,

b) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

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/P w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenu **1I/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej/usług.

1) ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w tym gospodarowania odpadami i obiekty usług;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni 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 w formie zieleni izolacyjnej (gatunki rodzime, drzewa jak wierzba, olsza, wiąz oraz nieregularne krzewy jak trzmielna, bez jaśminowiec) i szpalerów – obsadzeń granicznych (rodzime gatunki liściaste jak lipa, wiąz, topola włoska) wskazanych w rysunku planu oraz zieleni towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej i średniej;

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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) wprowadza się **strefę ochrony widokowej** ekspozycji wokół prochowni zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia:

a) nakaz uporządkowania terenu i ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej,

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

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.

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: 15%;

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 9 m;

8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, nie więcej niż 1,2;

9) kolorystyka dachu: stonowana gama kolorystyczna;

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

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

12) 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) fragment terenu 1I/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 Studni, 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;

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

3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

4) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, w tym 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 1I/U – od drogi publicznej ul. Granicznej;

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 11/U w wysokości 0,01%.

§ 17. Dla terenu **1RZM** 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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: 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 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 1RZM 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 1RZM – od dróg publicznych: 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 1RZM w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenu **1ZN, 2ZN, 3ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej:

1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się lokalizację zieleni naturalnej;

2) dopuszczalne przeznaczenie to istniejący ciek wodny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu.

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) nakazuje się ochronę sąsiedztwa istniejącego cieku wodnego na terenach 2ZN i 3ZN;

5) ustala się **strefę ochronną od cieku wodnego** min. 4 m od krawędzi skarpy istniejącego cieku wodnego oraz w zależności od istniejącego ukształtowania terenu zgodnie z załącznikiem graficznym, w której obowiązuje:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych trwale uniemożliwiających zachowanie ich ciągłości,

b) nakaz zachowania strefy wolnej od zainwestowania umożliwiającej przeprowadzanie konserwacji;

6) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 i ust. 2;

7) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) część terenu 1ZN znajduje się w **strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu i podlega ochronie konserwatorskiej przez:

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

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

3) teren 2ZN, 3ZN 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 muszą 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) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, kształt dachu, maksymalna wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, kolorystyka dachu: nie dotyczy;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;

4) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie dotyczy.

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) fragment terenu 1ZN znajduje się w wyznaczonej na rysunku planu **strefie ochronnej od cmentarza** zgodnie z rysunkiem planu:

a) zakaz lokalizacji Studni, 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) 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 **1ZN** – poprzez drogę 1 KDD i drogę wewnętrzną terenu 1MW,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2ZN** – poprzez drogę wewnętrzną 1KR i z drogi 2 KDD,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3ZN** – poprzez drogę 2 KDD;

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 **1ZN, 2ZN, 3ZN** w wysokości 0,01%.

§ 19. Dla terenu **1KDD, 2KDD** 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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren 1KDD w części znajduje się w **strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu ochronie konserwatorskiej podlega bocznica kolejowa zespołu prochowni wpisana do rejestru zabytków, dla strefy ustala się:

a) bezwzględne zachowanie, ochronę i rewaloryzację zabytkowego zespołu,

b) ochronę ukształtowania i formy oraz zachowanie bocznicy kolejowej i drogi dojazdowej,

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

2) teren 1KDD w części znajduje się w **strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu ochronie konserwatorskiej podlega bocznica kolejowa zespołu prochowni wpisana do rejestru zabytków, dla strefy ustala się:

a) bezwzględne zachowanie, ochronę i rewaloryzację zabytkowego zespołu,

b) ochronę ukształtowania i formy oraz zachowanie bocznicy kolejowej i drogi dojazdowej,

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

3) teren 2KDD 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 muszą 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:

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, 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;

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 drogi publicznej ul. Czerwonego Krzyża,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDD – od drogi publicznej ul. Czerwonego Krzyża;

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, w wysokości 0,01%.

§ 20. Dla terenu **1KR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej 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 Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 1KR 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 muszą 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:

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) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 5 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;

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 1KR – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD;

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 terenu 1KR w wysokości 0,01%.

§ 21. Dla terenu **1I, 2I** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren infrastruktury technicznej, 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) na terenie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego 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:

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, teren 1I dostępny z drogi publicznej ul. Łąkowej, teren 2I dostępny z drogi publicznej ul. Orzeszkowej;

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 1I, 2I w wysokości 0,01%.

§ 22. 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 500 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.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Terespol.

§ 24. 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).

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Terespol

Jarosław Tarasiuk

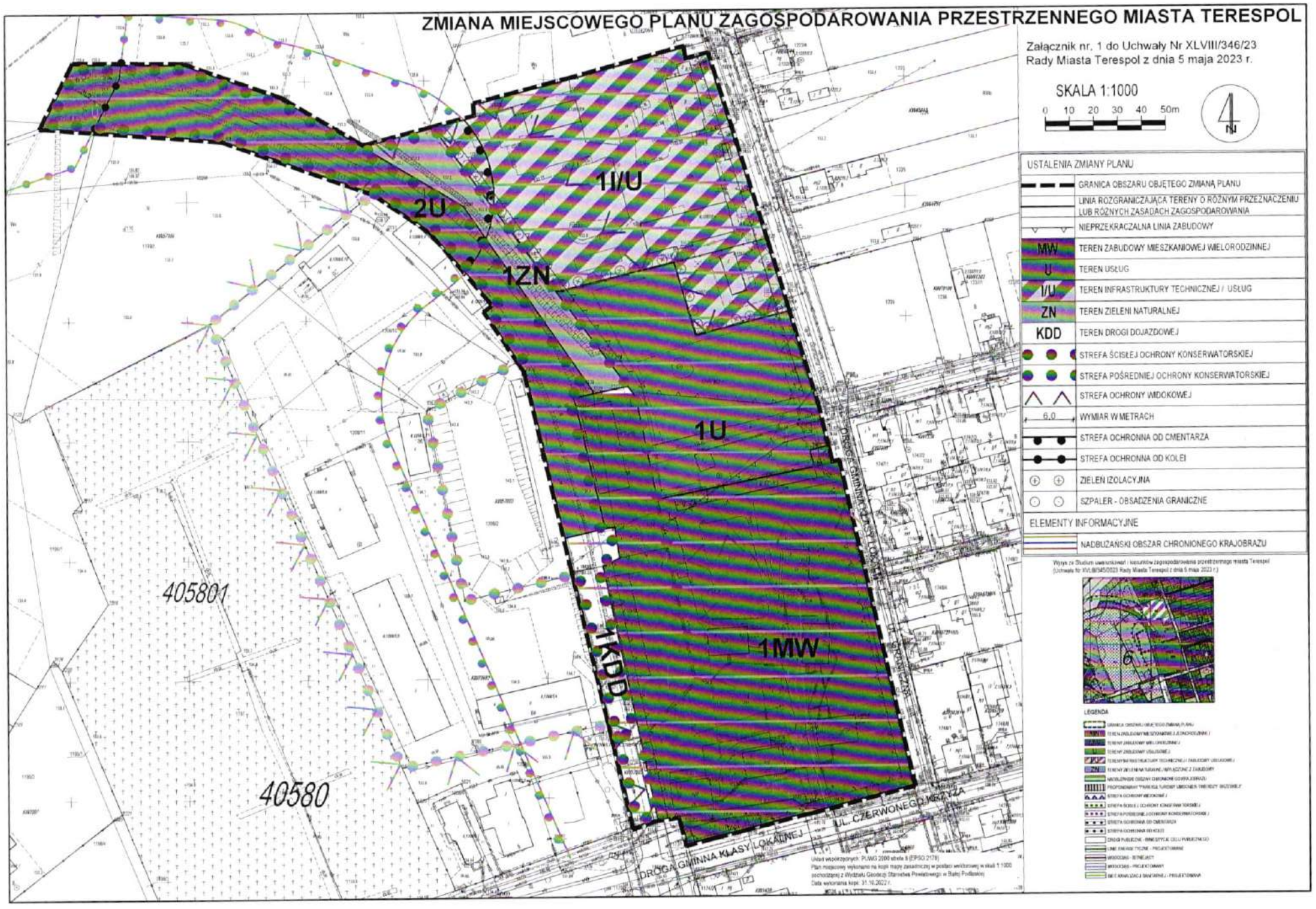
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

Załącznik nr. 1 do Uchwały Nr XLVIII/346/23
Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50m

4 NU



USTALENIA ZMIANY PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
U	TEREN USŁUG
I/U	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ / USŁUG
ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA OCHRONY WIDOKOWEJ
6,0	WYMIAR W METRACH
	STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA
	STREFA OCHRONNA OD KOLEI
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	SZPALER - OBSADZENIA GRANICZNE
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	NADBUŻAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol (Uchwała Nr XVL/87/2023 Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.)

LEGENDA

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2178)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej
Data wykonania kopii: 31.10.2022 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL



Załącznik nr. 2 do Uchwały Nr XLVIII/346/23
Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.

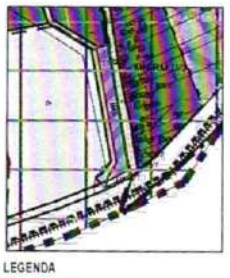
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50m

N

USTALENIA ZMIANY PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ / USŁUG
I	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
6.0	WYMIAR W METRACH
	STREFA OCHRONNA OD CIEKU WODNEGO
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	NADBUŻAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol
(Uchwała Nr XLVIII/345/23 Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.)



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- GRANICA MIASTA - OPRACOWANIA
- OBSZARY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ ZAGRODOWEJ USŁUGOWEJ
- UC/U OBSZAR ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m² ORAZ USŁUG
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- NADBUŻAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- PROPONOWANY PARK KULTUROWY UWODNIEŃ TYMIEROZY BRZEŹNICE
- DROGI PUBLICZNE - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO
- WAŁY I GROBLE PRZECIWPOWODZIOWE
- DROGI KRAJOWE
- WODY

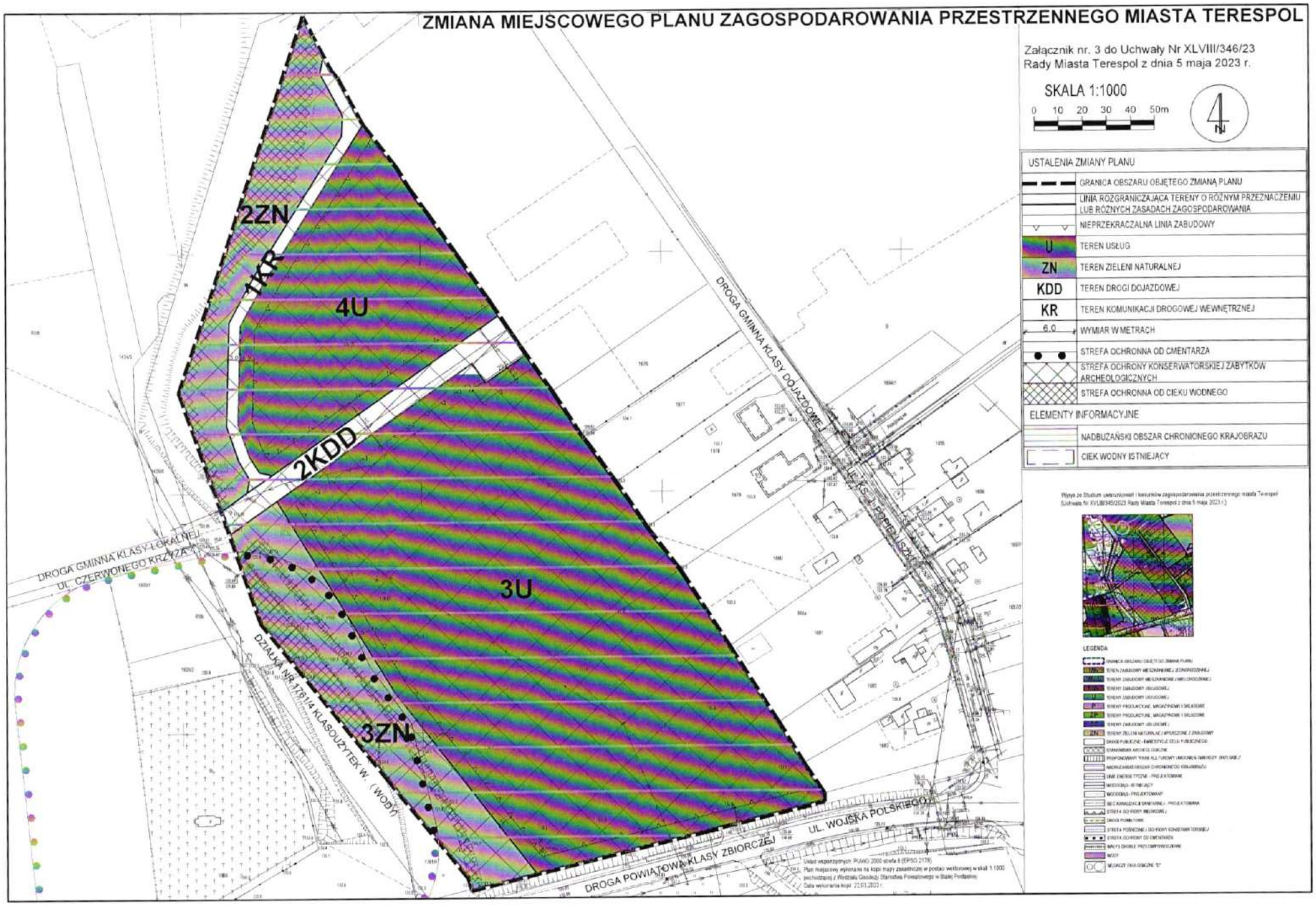
Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000
pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej
Data wykonania kopii: 31.10.2022 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

Załącznik nr. 3 do Uchwały Nr XLVIII/346/23
Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50m



USTALENIA ZMIANY PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
U	TEREN USŁUG
ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
6.0	WYMIAR W METRACH
	STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA OCHRONNA OD CIEKU WODNEGO
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	NADBUŻAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	CIEK WODNY ISTNIEJĄCY

Wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol (Uchwała Nr XVLIII/345/2023 Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.)

LEGENDA

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 6 (EPSG:2178)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej
Data wykonania kopii: 22.03.2023 r.

Id: C3465542-7FBE-4BDE-B8E8-756ABDFE0B88. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

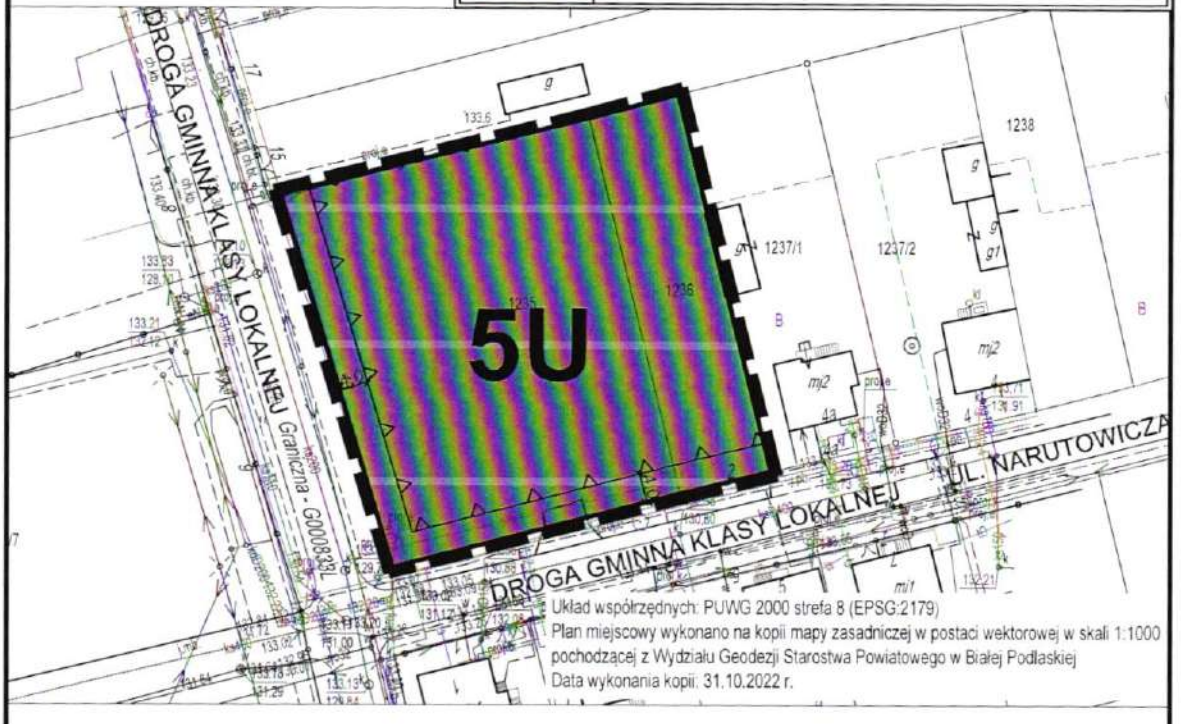
Załącznik nr. 4 do Uchwały Nr XLVIII/346/23
Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.



SKALA 1:1000

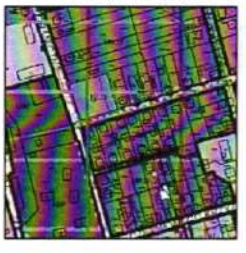
0 10 20 30 40 50m

USTALENIA ZMIANY PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
U	TEREN USŁUG
6.0	WYMIAR W METRACH
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	NADBUŻAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej
Data wykonania kopii: 31.10.2022 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol
(Uchwała Nr XLVIII/345/2023 Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.)



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- MN,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDNORODZINNEJ) I USŁUGOWEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (WIELORODZINNEJ)
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P TERENY PRODUKCYJNE, MAGAZYNOWE I SKŁADOWE
- NADBUŻAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- PROPONOWANY "PARK KULTUROWY UMOCNIEŃ TWIERDZY BRZESKIEJ"

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TERESPOL

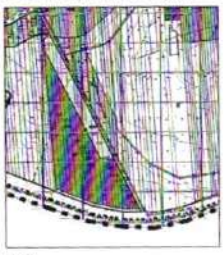
Załącznik nr. 5 do Uchwały Nr XLVIII/346/23
Rady Miasta Terespol z dnia 5 maja 2023 r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50m

4 NJ

USTALENIA ZMIANY PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
RZM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
U/P	TEREN USŁUG I PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ
I	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
5.0	WYMIAR W METRACH
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ SN
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	NADBUŻAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



LEGENDA

1RZM

1U/P

2I

DROGA GMINNA KLASY LOKALNEJ UL. ORZESZKOWEJ

DROGA KRAJOWA NR 2 KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLVIII/346/23

Rady Miasta Terespol

z dnia 5 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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 z późn. zm.) Rada Miasta Terespol 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 8.03.2023 r. do 30.03.2023 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 14.04.2023 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 14.03.2023 r. w Urzędzie Miasta Terespol zorganizowana została dyskusja publiczna.

W ustawowym terminie składania uwag, żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLVIII/346/23

Rady Miasta Terespol

z dnia 5 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 z późn. zm.) 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 8 do uchwały Nr XLVIII/346/23

Rady Miasta Terespol

z dnia 5 maja 2023 r.

Zalacznik8.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

Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały NR XLI/292/22 Rady Miasta Terespol z dnia 24 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol.

Na terenie objętym przedmiotową zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol przyjęty uchwałą Nr XXXIV/185/2002 Rady Miasta Terespol z dnia 30 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 161, poz. 3686 z dnia 23 grudnia 2002 r.).

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu było dostosowanie terenów pod inwestycje miejskie oraz wskazanie nowych terenów pod rozwój miasta. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu spełniają założenia uchwały intencyjnej. Zgodnie z jego ustaleniami przedmiotowe obszary obejmują tereny zgodnie z zał. od 1 do 5:

1) Obszar położony pomiędzy ul. Graniczna, ul. Czerwonego Krzyża i ul. Topolową w sąsiedztwie prochowni wpisanej do rejestru zabytków. Obejmuje tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami, tereny usług technicznych komunalnych oraz tereny usług ogólnomiejskich targowiska miejskiego, komunikacja i zieleń naturalna;

2) Obszar położony przy ul. Łąkowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 2. Teren przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

3) Obszar położony przy ul. Wojska Polskiego i ul. Czerwonego Krzyża. Tereny przeznaczone pod zieleń naturalną, usługi oraz komunikację;

4) Obszar położony przy ul. Granicznej i ul. Narutowicza. Teren przeznaczony pod usługi ogólnomiejskie targowiska miejskiego;

5) Obszar położony przy ul. Orzeszkowej na północ od drogi krajowej nr 2. Tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową oraz pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.

W niniejszym projekcie zmiany planu nie zostały wyznaczone tereny do objęcia obowiązkiem „scalania i podziału".

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z ustaleniami obowiązującego 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., Nr XXXVIII/279/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. oraz Nr XLVIII/345/23 z dnia 5 maja 2023 r., które przedmiotowe tereny przeznacza dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny usług, tereny produkcyjne i usługowe, tereny zabudowy zagrodowej, tereny infrastruktury, tereny zieleni naturalnej oraz komunikacje.

Projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

W rozumieniu przepisów odrębnych w obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym, krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny szczególnego zagrożenia powodziowego (obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie lub wysokie).

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni wypełniona, a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi zostały pogrupowane w poszczególnych paragrafach uchwały, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów.

I.Przy sporządzeniu niniejszego projektu zmiany planu miejscowego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony odrębnie dla poszczególnych terenów;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 9 do uchwały;

7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej -po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Terespol zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Miasta Terespol z dnia 08.11.2022 r., można było składać do dnia 30.11.2022 r. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.03.2023 r. do 30.03.2023 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 17.03.2023 r. w Urzędzie Miasta Terespol zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 14.04.2023 r. Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag jest przedmiotem rozstrzygnięcia Rady Miasta Terespol - załącznik nr 6 do niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnianie wymogów art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiadamianie mieszkańców o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępach prac nad planem;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;

2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu MKUA oraz podczas dyskusji publicznych.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych tych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do projektowanego w dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie planowanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;

2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zaprojektowanie powiązanego układu z uwzględnieniem ruchu pieszych i ruchu rowerowego;

3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

IV. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i uchwałą nr XXVII/175/17 Rady Miasta Terespol z dnia 19 maja 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Terespol oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Terespol.

V. Niniejszy plan miejscowy będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku ze spełnieniem procedury formalno-prawnej, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkładam projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Terespol wraz z załącznikami. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

– załącznik nr od 1 do 5 –część graficzna, stanowiąca rysunek planu w skali 1:1000 (w oryginalnej skali do wglądu w Urzędzie Miasta Terespol),

– załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

– załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

– załącznik nr 8 – dane przestrzenne – dokument elektroniczny.