Lubel.06.41.905
2008.03.28 zm.wyn.z Lubel.2008.24.811

UCHWAŁA Nr XXXII/152/05
RADY MIEJSKIEJ OSTRÓW LUBELSKI

z dnia 10 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski

(Lublin, dnia 8 marca 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXVI/195/02 Rady Miejskiej Ostrów Lubelski z dnia 28 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrów Lubelski, stanowi się, co następuje:

DZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres ustaleń i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrów Lubelski" uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Ostrów Lubelski Nr XXI/116/2000 z dnia 19 grudnia 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Lubelski, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunków planu stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
2. Plan wymieniony w ust. 1 obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta, z wyłączeniem:
1) obszaru posiadającego aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Ostrów Lubelski Nr XXI/120/1996 z dnia 15 listopada 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1, poz. 6, z dn. 20.01.1997 r.) - obejmujący tereny letniskowe po północno - wschodniej stronie jeziora Miejskiego;
2)obszaru posiadającego aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Ostrów Lubelski Nr XXXVII/193/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1, poz. 21, z dn. 25.02.1999 r.) - obejmujący tereny rekreacji indywidualnej w północnej części miasta oraz tereny przeznaczone na zbiornik wodny,
3)obszaru posiadającego aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Ostrów Lubelski Nr XIII/74/99 z dnia 21 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 7, poz. 140, z dn. 16.03.2000 r.) - obejmujący tereny zabudowy rekreacyjnej w północnej części miasta oraz tereny przeznaczone na rekreacyjny zbiornik wodny,
4)obszaru posiadającego aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Ostrów Lubelski Nr XXII/122/2000 z dnia 28

grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 6, poz. 47, z dn. 15.02.2001 r.) - obejmujący tereny letniskowe po wschodniej stronie jeziora Miejskiego;
5)pozostałych obszarów miasta, poza terenami zabudowy, terenami lasów, terenami przeznaczonymi do zalesienia oraz innymi terenami wyznaczonymi w niniejszym planie.

§ 2. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne nie wymagające uzyskania zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz 69,99 ha gruntów rolnych, po uzyskaniu wymaganej zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w tym grunty mineralne R III a - 1,68 ha, R III b - 19,3 ha, Ł III - 0,02 ha, Ps III - 0,16 ha, R IV a - 25,98 ha, R IV b - 19,39 ha, Ł IV - 1,68 ha, Ps IV - 2,04 ha).
2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,47 ha gruntów leśnych, po uzyskaniu wymaganej zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski, składa się z:
1)ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wyrażonych w formie tekstowej, stanowiących treść niniejszej uchwały;
2)rysunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski, które są integralną częścią uchwały i stanowią ponumerowane w następującej kolejności załączniki graficzne do uchwały:
Zał. 1 - rysunek planu w skali 1:1.000 (na mapach w skali 1: 500)
-obejmujący tereny centrum;
Zał. 2A - rysunek planu w skali 1:2.000 (na mapach w skali 1: 2.000)
- obejmujący tereny inwestycyjne;
Zał. 2B - rysunek planu w skali 1:2.000 (na mapach w skali 1:500 i 1:1.000)
- obejmujący tereny inwestycyjne (w południowo - wschodniej części miasta);
Zał. 2C - rysunek planu w skali 1:2.000 (na mapach w skali 1:1000)
- obejmujący teren składowiska odpadów;
Zał. 2D - rysunek planu w skali 1:2.000 (na mapach w skali 1:1.000)
- obejmujący teren oczyszczalni ścieków;
Zał. 3 - rysunek planu w skali 1:2.000 (na mapach w skali 1:1.000)
- obejmujący tereny letniskowe nad Jeziorem Miejskim;
Zał. 4 - rysunek planu w skali 1:5.000 - obejmujący tereny lasów i tereny przeznaczone do zalesienia.
2. Obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte w treści niniejszej uchwały oraz ponumerowanych od 1 do 4 załącznikach graficznych, wyszczególnionych w ust. 1 pkt 2. niniejszego paragrafu:
1) dla terenów zabudowy, istniejącego i projektowanego zainwestowania, zawartych w granicach planu, obowiązują ustalenia rysunków planu, ponumerowanych kolejno Nr 1, 2A, 2B, 2C, 2D i 3; opracowanych w skali 1:2.000;
2)dla terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia, zawartych w granicach planu, obowiązuje rysunek planu Nr 4; opracowany w skali 1:5.000;
3)tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, wyodrębnione w granicach planu, są oznaczone w planie oznaczeniem literowo - liczbowym, gdzie pierwsza litera wskazuje wyodrębnioną z obszaru miasta jednostkę strukturalną liczba wskazuje kolejny numer

przypisany dla określonego terenu w wyodrębnionej jednostce strukturalnej, kolejne litery wskazują przeznaczenie podstawowe terenu według oznaczeń wyszczególnionych w § 9 uchwały.
3. Ustala się podział obszaru miasta Ostrów Lubelski, zawartego w granicach planu, na następujące jednostki strukturalne:
1) "Tereny Centrum" - oznaczenie na rysunku planu literą "A";
2) "Tereny inwestycyjne" - oznaczenie na rysunku planu literą "B";
3) "Tereny nad Jeziorem Miejskim" - oznaczenie na rysunku planu literą "C";
4) "Tereny lasów i tereny przeznaczone do zalesienia" - oznaczenie na rysunku planu literą "D".

§ 4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
1) załącznik Nr 5 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
2)załącznik Nr 6 - określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ostrów Lubelski;
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały;
4) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
5) terenie - o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony oznaczeniem cyfrowym i literowym określającym sposób jego użytkowania;
6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć ściśle określone linie, które wyznaczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice, drogi i ciągi komunikacyjne;
7) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
9) linii zabudowy obowiązującej (umiejscowionej) - należy przez to rozumieć umiejscowioną linię, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli nadziemnych - nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
10)linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

11) intensywność zabudowy netto - stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki;
12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2;
13) działce budowlanej - należy przez to rozumieć część terenu, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie, której cechy umożliwiają przeznaczenie jej pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem tego terenu;
14) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
15) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, w tym Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe;
16) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na indywidualne potrzeby związane z wypoczynkiem i rekreacją indywidualną z wyłączeniem prowadzenia w niej jakiejkolwiek działalności gospodarczej;
17) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
18) rzemiośle - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności polegającej na wytwarzaniu dóbr codziennego użytku, przy użyciu prostych narzędzi i maszyn, świadczeniu usług mających na celu naprawę i konserwację przedmiotów;
19) usługach i rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, które nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany, a także nie będące inwestycjami wymienionymi w pkt 18;
20) usługach i rzemiośle uciążliwym - należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, które mogą powodować uciążliwą emisję substancji i energii, lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany lub będące następującymi inwestycjami: stacje dystrybucji paliw płynnych i gazowych, piekarnie, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, stacje obsługi samochodów, lakiernie i warsztaty samochodowe, stolarnie, tartaki, usługi wymagające dostaw częściej niż raz na 2 dni i samochodami cięższymi niż 3,5 tony, hurtownie, magazyny i składy, usługi handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m2;
21) uciążliwość - należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a w szczególności różnego rodzaju emisje takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
22) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

23) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
24) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze parkowym lub ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
25) zieleni izolacyjnej i ochronnej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, izolującą istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych terenów komunikacji oraz od terenów uciążliwych;
26) dostępności ogólnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany, w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu;
27) dostępności ograniczonej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu limitowany ogrodzeniem i zakazem wstępu osobom nie związanym z zamieszkaniem lub obsługą obiektów na danym terenie.
28. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych funkcji;
2) planistyczne uporządkowanie całego obszaru objętego planem.

§ 7. 1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w granicach Parku Krajobrazowego "Pojezierze Łęczyńskie" oraz częściowo w otulinie Parku Krajobrazowego "Pojezierze Łęczyńskie".
2. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w granicach obszarów sieci Natura 2000:
1) Obszar Specjalnej Ochrony PLB060006 Lasy Parczewskie;
2) Obszar Specjalnej Ochrony PLB060004 Dolina Tyśmienicy.
3. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w obrębie Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery "Polesie Zachodnie.

§ 8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla całego terenu objętego planem.

Rozdział 2.
System oznaczeń planu

§ 9. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, oznaczeniami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz poniższymi oznaczeniami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
c) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym,
d) MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

e) ML - tereny zabudowy letniskowej;

2)tereny zabudowy usługowej:
a) UP - tereny usług publicznych,
b) UN - tereny usług niepublicznych,
c) UK - tereny obiektów kultu religijnego,
d) UO - tereny usług oświaty,
e) UT - tereny usług turystyki,
f) US - tereny sportu i rekreacji,
g) US/WS - tereny sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych;

3) tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej:
a) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego;
4) tereny zabudowy obsługi komunikacji:
a) KS - tereny parkingów samochodowych,
b) KB - tereny stacji paliw;
5) tereny użytkowane rolniczo:
a) R - tereny rolnicze upraw polowych i ogrodniczych,
b) RZ - tereny użytków zielonych,
c) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
6) tereny zieleni i wód:
a) ZL - tereny lasów,
b) ZLZ - tereny przeznaczone do zalesienia,
c) ZP - tereny zieleni urządzonej,
d) ZI - tereny zieleni izolacyjnej i ochronnej,
e) ZC - tereny cmentarzy czynnych,
f) ZCZ - tereny cmentarzy zamkniętych,
g) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
7) tereny komunikacji:
a) KDR-G - tereny dróg publicznych - drogi wojewódzkie główne,
b) KDR-Z - tereny dróg publicznych - drogi wojewódzkie zbiorcze,
c) KDP-G - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe główne,
d) KDP-Z - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe zbiorcze,
e) KDP-L - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe lokalne,
f) KDG-L - tereny dróg publicznych - drogi gminne lokalne,
g) KDG-D - tereny dróg publicznych - drogi gminne dojazdowe,
h)KDW - tereny dróg wewnętrznych,
i) KX - ciągi pieszo - jezdne (w tym drogi śródpolne i śródleśne),
j) KP - ciągi piesze;
8) tereny zabudowy infrastruktury technicznej:
a) W - tereny obiektów i urządzeń wodociągowych,
b) K - tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych,
c) T - tereny obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
d) O - tereny obiektów i urządzeń gospodarki odpadami,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
2) linie zabudowy obowiązujące (umiejscowione);
3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
4) granice stref ochrony konserwatorskiej:
a) strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
b) strefa B - pośredniej ochrony konserwatorskiej,
c) strefa K - ochrony krajobrazu,
d) strefa OW - obserwacji archeologicznych;
5)granice stref ochronnych:
a) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
b) strefa ochrony sanitarnej wokół oczyszczalni ścieków,
c) strefa ochrony sanitarnej wokół ujęcia wody.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami orientacyjnymi:
1)granice podziału działek proponowane;
2) ew - sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia;
3) es - sieć elektroenergetyczna średniego napięcia;
4) en - sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;
5) w - sieć wodociągowa;
6) ks - sieć kanalizacji sanitarnej;
7) g - sieć gazowa.
4. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych wraz z podziałem numerycznym zawarte są w dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunków planu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy;
2) wyłącza się z nowego zainwestowania tereny o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych oraz posiadające istotne znaczenie dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego - doliny rzek i cieków wodnych, tereny leśne i ich obrzeża, wąwozy i rozcięcia erozyjne, tereny źródliskowe i podmokłe;
3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych za pomocą linii rozgraniczających;
4) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), służących bezpośredniej

obsłudze tych terenów;
5) w pasach drogowych przewiduje się budowę infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu objętego pasem;
6)przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz krajobrazu uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
7) przypadku szerokości działki budowlanej poniżej 18 m dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych;
8) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;
9) w oparciu o opracowania projektowe i ocenę oddziaływania danej inwestycji na środowisko dopuszcza się dokonywanie korekt przebiegu tras komunikacyjnych oraz lokalizację urządzeń i obiektów zaplecza technicznego komunikacji - w uzgodnieniu z właściwymi dla projektowanej funkcji i obszaru organami, w tym z właściwym zarządem dróg;
10) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację obiektów i funkcji nie przewidzianych programem, a nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu;
11) dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowych i przebudowywanych obiektów mieszkalnych, letniskowych, usługowych i produkcyjnych po uprzednim lub co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej:
a) przyłączy elektroenergetycznych i wodociągowych,
b) systemu ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
c) systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych - do zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowego zbiornika na ścieki;
12) tereny przewidziane do nowego przeznaczenia; do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia; w zakresie wynikającym z ustaleń planu oraz zakazu budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze określonym w § 1:
1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz wód gruntowych; ustala się obowiązek wyposażenia zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej, przemysłowej, nieobjętej siecią kanalizacyjną, w szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki;
2) zakaz składowania odpadów poza urządzonymi terenami do gromadzenia odpadów; obowiązuje wywóz na zorganizowane składowisko odpadów;
3) nakaz przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko dla obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz określenie szerokości stref izolacyjnych i sposobów ich zagospodarowania;

4)zakaz stosowania w budownictwie materiałów zagrażających zdrowiu ludzi i środowisku przyrodniczemu;
5) nakaz ochrony pomników przyrody;
6) zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie drzew uznanych za pomniki przyrody;
7)nakaz objęcia ochroną gruntów leśnych - zarówno położonych w granicach strefy leśnej "ZL", jak i na obszarach innych stref; obowiązuje zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyłączeniem terenów, na które uzyskano odpowiednie zgody;
8) nakaz ochrony i uzupełnień pozostałości parków i alei;
9) nakaz ochrony istniejących zadrzewień oraz obowiązek wprowadzania nowych tam, gdzie nie będą w kolizji z istniejącym użytkowaniem rolnym - zwłaszcza wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych;
10) nakaz rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych;
11) nakaz dotrzymywania standardów jakości środowiska na granicy terenów działalności usługowej i produkcyjnej;
12) nakaz ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska następujących terenów:
a)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b)tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
c)tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
e) tereny zabudowy zagrodowej.
2. Ustalenia dla stref przyrodniczo - krajobrazowych.
Dla obszaru miasta przyjęty został podział na strefy przyrodniczo - krajobrazowe zaproponowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrów Lubelski. Wyodrębnia się 11 stref:
a) 4 strefy o charakterze przyrodniczym (A1, A2, A5, A6),
b) 3 strefy o charakterze przyrodniczo - rolniczym (B1, B2, B3),
c) 3 strefy o charakterze rolniczym i rolniczo - osadniczym (C2, C3, C4),
d) 1 strefę o charakterze zurbanizowanym (D).
Na obszarze stref ustala się następujące zasady użytkowania:
A1 - Strefa wodno (jeziorno) - torfowiskowa - Jeziora Miejskie, Kleszczów i Czarne Gościnieckie:
a) zamrożenie rozwoju terenów letniskowych,
b) wyposażenie istniejącej i przewidzianej planem zabudowy letniskowej w infrastrukturę sanitarną,
c) zalesienie części zlewni Jeż. Miejskiego;
A2 - Strefa rzeczno - łąkowa - Dolina Tyśmienicy:
a) częściowa restytucja użytków zielonych poprzez przeznaczenie gruntów ornych pomiędzy Ostrowem Lubelskim, a Kolechowicami pod trwałe zadarnienia,
b) uprawowa renowacja łąk drogą podsiewu, tj. uzupełnienie starej darni brakującymi lub występującymi w niewielkich ilościach gatunkami traw wysokich i roślin motylkowych,
c) modernizacja systemu nawodnień, głównie pod kątem zwiększenia dostaw wody, ale z zachowaniem zgrupowań wysokiej i średniej zieleni śródłąkowej, stanowiącej ostoję fauny dolinnej (priorytet dotyczy łąk o nazwie Żydowski Grunt),

d) restrukturyzacja zagospodarowania terenów zainwestowanych w Ostrowie Lubelskim, głównie poprzez likwidację funkcji uciążliwych (magazyn nawozów sztucznych, targowisko),
e) budowa zbiornika retencyjnego o funkcji rekreacyjnej w Ostrowie Lubelskim i Jamach wraz z zapleczem turystycznym, wyposażonym w infrastrukturę sanitarną,
f) objęcie stanowiska brzozy niskiej (znajdującego się przy wschodniej granicy gminy) statusem użytku ekologicznego;
A5 - Strefa leśno - łąkowa - Lasy Kaznowskie:
a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu Nadleśnictwa Lubartów,
b) stabilizacja stosunków wodnych, zarówno wewnątrz kompleksu leśnego, jak i na jego obrzeżach,
c) zamrożenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie 50 - metrowej od ściany lasu,
d) umożliwienie sukcesji ekologicznej na zdegradowanych, o niskich wartościach produkcyjnych, łąkach;
A6 - Strefa leśna - Las Ostrów Lubelski:
a) ustabilizowanie zagospodarowania rekreacyjnego na poziomie nie zagrażającym przekroczeniem pojemności turystycznej lasów,
b) wzmocnienie odporności drzewostanów poprzez wprowadzenie gatunków liściastych (głównie brzozy i dębu) jako domieszek,
c) objęcie drzewostanów porastających wydmy statusem lasów glebochronnych,
d) zagospodarowanie i użytkowanie młodników, Upraw i drzewostanów w średnich klasach wieku zgodnie z planem ochrony Parku i obowiązujących planach urządzania lasów prywatnych,
e) poprawa stanu sanitarnego lasów, głównie poprzez likwidację licznych tu dzikich wysypisk śmieci;
B1 - Strefa polno - torfowiskowa - Bójki:
a) ograniczenie rozwoju przestrzennego miejscowości Bójki,
b) zalesienie słabych gruntów rolnych w północnej części strefy,
c) zahamowania eksploatacji torfu, degradującej krajobraz i destabilizującej stosunki wodne,
d) zakaz realizacji zabudowy rekreacyjnej, a preferowania przekształcania zabudów zagrodowej w letniskową,
e) propagowanie rolnictwa ekologicznego, którego rozwój powinien być zapoczątkowany ograniczaniem nawożenia azotowego na rzecz umiarkowanego nawożenia organicznego;
B2 - Strefa leśno - polna - regionalny korytarz ekologiczny:
a) likwidacja dzikich wysypisk i wylewisk,
b) restrukturyzacja sozotechniczna przylegających do doliny Tyśmienicy terenów przemysłowych,
c) zalesienie słabych gruntów rolnych, głównie na kierunkach pasmowym wschód - zachód oraz po południowej stronie drogi Lubartów - Ostrów Lubelski, również w celu ograniczenia uciążliwego oddziaływania na korytarz wysypiska gminnego w Ostrowie Lubelskim;
B3 - Strefa polna - Oz:
a) ochrona strefy przed zabudową,
b) utrzymanie dotychczasowego, tj. rolniczego użytkowania strefy,

c) podkreślenie historycznego waloru traktu poprzez kontynuowanie tradycji ustawiania krzyży wzdłuż gościńca,
d) rezygnacja z zalesienia północnej części ozu;
C2 - Strefa polna - Ostrów Lubelski:
a) odtwarzanie zieleni naturalnej na miedzach,
b) tworzenie niewielkich skupień zadrzewień i zakrzewień - remiz dla drobnej fauny polnej,
c) obsadzanie zielenią dróg gruntowych;
C3 - Strefa polno - osadnicza - Jamy:
a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem rejonu miejscowości Jamy, gdzie ochrona terenów otwartych powinna polegać na rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowo - przemysłowej tylko w nawiązaniu do istniejącej,
b) dolesienia, głównie na kierunkach równoleżnikowych, tj. potencjalnych powiązań przyrodniczych pomiędzy doliną Tyśmienicy a Lasem Wycinki,
c) likwidacja (poprzez zasypanie) dzikich wysypisk;
C4 - Strefa polno - osadnicza - Kolechowice:
a) wprowadzanie w ekosystemy polne średniej i wysokiej zieleni naturalnej w układach pasmowych i skupionych,
b) pozostawianie w zabudowie Kolechowic I luk, umożliwiających kontakt terenów ornych z łąkami tyśmienickimi,
c) realizacja infrastruktury sanitarnej, począwszy od zwartej zabudowy Kolechowic,
d) osłona biologiczna wysypiska komunalnego w Ostrowie Lubelskim;
D - Strefa zurbanizowana - Ostrów Lubelski:
a) możliwie maksymalne wykorzystywanie pod zabudowę terenów uzbrojonych,
b) realizacja kanalizacji sanitarnej i sukcesywnego przechodzenia w systemach grzewczych na tzw. paliwa ekologiczne,
c) konserwacja zieleni zabytkowej (w pierwszym rzędzie przykościelnej) i nasadzenia uzupełniające w obrębie historycznego układu urbanistycznego,
d) harmonizowanie urządzanej na obrzeżach terenów zurbanizowanych zieleni wysokiej z sylwetką miasta;
3. Ustalenia obowiązujące na terenach leżących w granicach Parku Krajobrazowego "Pojezierze Łęczyńskie". Na terenie tym obowiązują zasady gospodarowania określone w rozporządzeniu Nr 7 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 73, poz. 1528, z dnia 27 kwietnia 2005 r.) w sprawie Parku Krajobrazowego "Pojezierze Łęczyńskie". Zgodnie z tym rozporządzeniem, w parku zakazuje się:
1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych;
9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
12) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.
Powyższe zakazy nie dotyczą:
a)istniejącej zabudowy, z wyjątkiem pkt 10,
b)służb ratunkowych i ochrony.
4. Ustalenia dotyczące terenów położonych w obrębie Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery "Polesie Zachodnie" przyjmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi w Parku Krajobrazowym "Pojezierze Łęczyńskie".
5. Ustalenia dotyczące terenów położonych w granicach obszarów sieci Natura 2000:
1)Zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
2)Plan lub projekt przedsięwzięcia o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlega ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
3)Do obszarów Natura 2000 należy stosować przepisy o ochronie przyrody.
6. Ustalenia obowiązujące na obszarze obejmującym położone w dolinie Tyśmienicy tereny użytków zielonych, gruntów ornych, lasów i wód powierzchniowych. Na obszarze strefy plan ustala:
1) nakaz maksymalnego pozostawienia terenu w użytkowaniu zbliżonym do naturalnego, bądź jego restrukturyzacji poprzez wprowadzenie układów ekologicznie stabilizujących;
2) nakaz pozostawienia obszaru strefy jako terenu otwartego - nie należy tworzyć jakichkolwiek przegród utrudniających grawitacyjny spływ chłodnego powietrza;
3) nakaz zapewnienia przepustów w nasypach drogowych oraz utrzymania ich drożności w celu umożliwienia migracji flory i fauny;
4) nakaz ochrony przed przekształceniem użytków zielonych w grunty orne;
5)nakaz ograniczenia do niezbędnego minimum stosowania chemicznych środków ochrony upraw rolnych i leśnych, a w szczególności środków toksycznych dla ludzi, o

długim okresie karencji - na terenach przyległych do wód powierzchniowych w pasie 100 m od brzegów;
6) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w tym zabudowy mieszkaniowej oraz innej uciążliwej dla środowiska, powodującej zanieczyszczenie wód, gleby, powietrza atmosferycznego;
7)zakaz prowadzenia odwodnień terenu bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
8) zakaz lokalizacji miejsc eksploatacji surowców naturalnych;
9) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów.
7. Ustalenia obowiązujące na obszarach lokalnych ciągów ekologicznych, obejmujących tereny o wysokim potencjale zasobów biotycznych, tworzące systemy powiązań ekologicznych i jednocześnie system wentylacyjny terenu, w obrębie których obowiązują:
1) nakaz maksymalnego pozostawienia tych terenów w użytkowaniu zbliżonym do naturalnego;
2)nakaz maksymalnego ograniczenia lokalizacji obiektów mieszkalnych i usługowych z uwagi na nieodpowiednie dla posadowienia budynków warunki gruntowo - wodne, niekorzystne warunki klimatyczne, możliwość zanieczyszczenia płytko występujących wód gruntowych; ewentualne lokalizacje obiektów budowlanych na terenach ciągów ekologicznych należy poprzedzić opracowaniem opinii geotechnicznej, a zabudowę kształtować w sposób umożliwiający grawitacyjny spływ powietrza;
3)zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych, gruntowych, gleby, powietrza atmosferycznego.
8. Ustalenia obowiązujące w obrębie lasów ochronnych.
W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez:
1) zachowanie trwałości lasów w drodze:
a) dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
b) preferowanie naturalnego odnowienia lasu,
c) ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych,
d) ograniczania trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych;
2) zagospodarowanie i ochronę lasu w drodze:
a) kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
b) stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
c) ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
d) ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najsłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej,

e) zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny;
3) dla określonych powierzchni lasu uznanego za ochronny mogą być ustalone szczególne sposoby prowadzenia gospodarki leśnej, polegające na:
a) ograniczeniu pozyskania drewna, choinek, kory, igliwia, zwierzyny lub płodów runa leśnego,
b) konieczności wykonania określonych zabiegów w zakresie zagospodarowania i ochrony lasów,
c) zakładaniu i utrzymywaniu urządzeń ochronnych,
d) ograniczeniu udostępniania lasu dla ludności.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, które plan obejmuje szczególną ochroną prawną, przewidziana we właściwej ustawie:
1)zespół kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP - jako cenny przykład barokowej architektury sakralnej z poł. XVIII w - A/118, w skład którego wchodzą:
a)kościół, murowany, wzniesiony w 1755 r., proj. Paweł Antoni Fontana (ł), późnobarokowy,
b)brama - dzwonnica, murowana, wzniesiona w 1755 r., proj. Paweł Antoni Fontana (ł), późnobarokowa,
c)ogrodzenie z bramkami i kapliczkami, mur. - drew., 2 poł. XVIII w. późnobarokowe,
d)drzewostan w granicach cmentarza kościelnego.
2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski znajdują się obiekty figurujące w ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego, które plan obejmuje ochroną prawną, przewidziana we właściwej ustawie:
1) Plebania (nr 11621) - ob. dom parafialny, ul. Jana Pawła II, murowany ok. 1905 r., dobudowa ganku od pn. 1987 r.;
2) Organistówka (nr 11622) - ul. Jana Pawła II, XIX/XX w.;
3) Kaplica Cmentarna (nr 11623) - I poł. XX w.;
4) Kapliczka przydrożna (nr 11624) - ul. Króla Zygmunta, murowana, 2 poł. XVIII w.;
5) Figura przydrożna (nr 11625) - ul. Partyzantów z 1684 r., murowana z cegły, otynkowana, w kształcie słupa, barokowa, wzniesiona na cmentarzu dawnego kościoła Św. Krzyża; trójkondygnacjowa, na profilowanym cokole i trzech stopniach, między kondygnacjami gzymsy, w drugiej wydłużone wnęki zamknięte odcinkowo, trzecia kondygnacja niższa i z trzech stron przepruta otworami z kamiennym, stożkowym zwieńczeniem, na którym znajduje się krzyż żelazny, kuty z hierogramem Marii; tabliczka fundacyjna z datą 1684 i nazwiskiem Krzysztofa Krzymuskiego (figuruje w spisie WUOZ jako kapliczka);
6)Kapliczka przydrożna (nr 11626) - ul. Partyzantów / Lubelska, z 1946 r. (w spisie WUOZ figuruje z 2 pół XIX w), murowana;
7) Kapliczka Matki Boskiej Leżajskiej (nr 11627) - ul. Partyzantów / Batalionów Chłopskich, figuruje w spisie WUOZ jako pochodząca z 2 poł. XIX w., murowana z cegły, otynkowana, czworoboczna, wewnątrz sklepienie kolebkowe, dach dwuspadowy kryty dachówką, (dawniej w wieńcu lip), kapliczka została rozebrana przez mieszkańców

w latach 90 - tych, ze względu na zawilgocenie murów. Obecnie w tym samym miejscu wzniesiono kapliczkę murowaną, nietynkowaną z dachem dwuspadowym;
8) Kapliczka przydrożna (nr 11628) - ul. Batalionów Chłopskich z 10 maja 1928 r. z fundacji Piotra i Maryjanny Dozdów;
9) Kapliczka (nr 11629) - ul. Czerwonego Krzyża / Mickiewicza, murowana, nietynkowana, lata 30-te XX w.;
10) Dom (nr 11630) - ul Czerwonego Krzyża 4, pocz. XX w., drewniany, cz. przebudowany;
11) Dom (nr 11631) - ul Czerwonego Krzyża 6, pocz. XX w., drewniany;
12) Dom (nr 11632) - ul Czerwonego Krzyża 8/12, pocz. XX w., drewniany;
13) Dom (nr 11633) - ul Partyzantów (Lubelska) 40, I poł. XX w., drewniany;
14) Dom (nr 11634) - ul Jana Pawła 35, I poł. XX w. (około 1920 r.), drewniany;
15) Dom (nr 11635) - ul Partyzantów 9, lata 20-ste XX w., murowany;
16) Dom (nr 11636) - ul Partyzantów 55, I poł. XX w. (ok. 1918), drewniany;
17) Cmentarz parafialny (nr 1640) - I poł. XIX w., na cmentarzu zabytkowe nagrobki kamienne:
a) Józefy z Osieckich Dobrowolskiej (zm. 1866) w kształcie kolumny z krzyżem,
b) Eleonory z Horechów Krassowskiej (zm 1877) w kształcie konara drzewa,
c) Figura późnobarokowa z II poł. XX w. w kształcie opilastrowanego i ogzymsowanego słupa cylin dryczne go, dołem wybrzuszonego, na cokole, zwieńczonego kopulaste z nowszą rzeźbą N.M.P. Niepokalanie Poczętej;
18) Cmentarz prawosławny (nr 11641) - II poł. XVII w.;
19) Cmentarz żydowski (nr 11642) - ul. Batalionów Chłopskich, XVII/XVIII w.;
20) Cmentarz wojenny z I Wojny Światowej (nr 11637) - I poł. XX w., położony przy składowisku odpadów, data założenia 1915, bezwyznaniowy, całkowite zatarcie śladów dawnego cmentarza.
3. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski znajdują się obiekty proponowane do wpisania do ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego, które plan obejmuje ochroną prawną, przewidzianą w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
1)Układ urbanistyczny, XVI - XIX w.;
2)Figura przydrożna, murowana z cegły, otynkowana, w kształcie słupa, na granicy miasta przy drodze do Kolechowic - późnobarokowa, II poł. XVIII w.;
3)Budynek Szkoły Podstawowej - wzniesiony w latach 1928 - 1935 na miejscu dawnej cerkwi.

§ 13. 1. Na obszarze wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
1) strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej:
a) wokół zespołu kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP;
2) strefa "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a) wokół zespołu kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP,
b) wokół cmentarza parafialnego,
c) wokół układu urbanistycznego ulic: Żabia, Lubelska, Żabia, Kościuszki, Mickiewicza, Sienkiewicza, Batorego, Lubelska, Garbarska, Lubartowska, Żabia;
3) strefa "K" - ochrony krajobrazu:
a) wokół zespołu kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP,

b) wokół cmentarza parafialnego;
4) strefa "OW" - obserwacji archeologicznych.
a) wokół stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami.

2. Na wyznaczonych terenach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) pełna ochrona historycznej struktury przestrzennej;
2)wszelkie działania związane z remontem i przebudową istniejących obiektów mogą być poprzedzone wystąpieniem o wydanie zaleceń konserwatorskich, muszę być konsultowane na etapie koncepcji oraz wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, na zmianę przeznaczenia lub sposobu korzystania z obiektu;
3) przebudowywane i remontowane obiekty muszą zachowywać charakter tradycyjnej zabudowy w nawiązaniu do zachowanych elementów pierwotnej zabudowy terenu;
4) zakazuje się wznoszenia wszelkich nowych obiektów kubaturowych;
5) nakazuje się skablowanie projektowanych i istniejących napowietrznych linii energetycznych;
6) montaż wszelkich urządzeń reklamowych, informacyjnych i innych urządzeń wolnostojących oraz szyldów i reklam umieszczanych na obiektach wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
7) nakazuje się zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych.
3. Na wyznaczonych terenach strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) ochrona zachowanych elementów zabytkowych;
2) wszelkie działania związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących oraz realizacją nowych obiektów mogą być poprzedzone wystąpieniem o wydanie zaleceń konserwatorskich oraz muszą być poprzedzone uzyskaniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
3) nowe, rozbudowywane, przebudowywane i remontowane obiekty muszą zachowywać charakter tradycyjnej zabudowy w nawiązaniu do zachowanych elementów pierwotnej zabudowy terenu;
4) nakazuje się skablowanie projektowanych i istniejących napowietrznych linii energetycznych;
5) montaż wszelkich urządzeń reklamowych, informacyjnych i innych urządzeń wolnostojących oraz szyldów i reklam o powierzchni powyżej 0,25 m2 umieszczanych na obiektach muszą być poprzedzone uzyskaniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
6) należy zachować minimalną powierzchnię zieleni naturalnej i urządzonej - 40 % powierzchni terenu;
7) wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania sieci dróg, alei, szpalerów roślinnych, osi widokowych i kompozycyjnych układu oczek i cieków wodnych;
8)zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacji kołowej.

4. Na wyznaczonych terenach strefy "K" ochrony krajobrazu, obowiązują następujące

warunki zabudowy i zagospodarowania:
1)ochrona ekspozycji krajobrazowej mającą na celu ochronę i umożliwienie prawidłowej ekspozycji zespołów i terenów szczególnie cennych pod względem krajobrazowym, zapewniającą ochronę tożsamości kulturowej terenu (tj. jej łącznych walorów historycznych, artystycznych, ideowych i krajobrazowych) i obejmującą ochronę otwartych terenów zielonych naturalnych i kulturowych będących wypełnieniem układów i otoczenia zespołów osadniczych oraz założeń zabytkowych wraz z ich płaszczyzną ekspozycyjną;
2)wszelkie działania związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących oraz realizacją nowych obiektów mogą być poprzedzone wystąpieniem o wydanie zaleceń konserwatorskich oraz muszą być poprzedzone uzyskaniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
3)strefa ekspozycji krajobrazowej chroni otoczenie zabytkowych obiektów zlokalizowanych w otwartym krajobrazie ład przestrzenny w otoczeniu zabytków zlokalizowanych w krajobrazie osadniczym, w tym obowiązuje:
a) ochrona dominant architektonicznych i krajobrazowych,
b) ochrona punktów, ciągów i osi widokowych (powiązań krajobrazowych),
c) ekspozycja wartościowych obiektów i zespołów;
4) wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania sieci dróg, alei, szpalerów roślinnych, osi widokowych i kompozycyjnych układu oczek i cieków wodnych;
5) zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacji kołowej.
5. Na wyznaczonych terenach strefy "OW" obserwacji archeologicznych, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) w strefach obserwacji archeologicznej i w zasięgu stanowisk archeologicznych (poza strefami), oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, wszelkie zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania związane z pracami ziemnymi i przekształceniami istniejącego ukształtowania terenu mogą być prowadzone jedynie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
2) wszelkie prace związane z budową obiektów kubaturowych, inwestycje liniowe oraz związane z przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu (np. melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych) - muszą być uzgadniane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji;
3) powyższe zalecenie dotyczy także związanych z inwestycjami wszelkich prac ziemnych prowadzonych na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych;
4) w przypadku prowadzenia sieci liniowych infrastruktury technicznej, związanych z pracami ziemnymi (drogi, wodociągi, gazociągi, linie telekomunikacyjne, melioracje, itd.) niezbędne jest uwzględnienie nadzoru archeologicznego lub w razie konieczności - przeprowadzenia wykopaliskowych badań wyprzedzających;
5) obowiązuje konieczność niezwłocznego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezieniu przedmiotów posiadających cechy zabytku (np. naczynia ceramiczne, szklane, kafle, fragmentów murów, narzędzia z kamienia i metalu, przedmioty krzemienne, kości ludzkie lub zwierzęce itp.) ujawnionych w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych;

6) osoby znajdujące te przedmioty zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania odpowiednich zarządzeń przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

Rozdział 7.

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16. 1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN", zabudowy letniskowej "ML" oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych "RM" zostały określone poniżej; dla pozostałych terenów obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według przepisów odrębnych, chyba że z ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu wynika inaczej.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN" obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną wielkość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

a) wolnostojącą - 1000 m2,

b) bliźniaczą - 800 m2,

c) szeregową - 600 m2,

przy czym w przypadku braku możliwości spełnienia powyższych warunków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się mniejszą powierzchnię jednostkowej działki;

2) ustala się minimalną szerokość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

a) wolnostojącą - 20,0 m,

b) bliźniaczą - 16,0 m,

c) szeregową - 10,0 m.

2. Dla terenów zabudowy letniskowej "ML" obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną wielkość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową:

a) 1500 m2 dla projektowanych nowych podziałów,

b) 1000 m2 dla działek istniejących.

3. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych "RM" obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną wielkość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową:

a) 2500 m2 dla projektowanych nowych podziałów,
b) 1500 m2 dla działek istniejących;
2) ustala się minimalną szerokość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową dla projektowanych nowych podziałów - 20,0 m;
3) ustala się minimalną wielkość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 1000 m2.
4. Wprowadza się obowiązek scalenia i podziału nieruchomości dla wyznaczonych w planie terenów oznaczonych symbolami: B18MN, B19MN, B20MN, B21MN, B35MN, B36MN, B37MN, B38MN, B17KS.
DZIAŁ II
- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów.
Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, wskaźniki.
§ 17. 1. Na wyznaczonych terenach w jednostce strukturalnej "Centrum", oznaczonych na rysunku planu literą "A", ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
c) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym,
d) MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
e) UP - tereny usług publicznych,
f) UN - tereny usług niepublicznych,
g) KS - tereny parkingów samochodowych,
h) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego,
i) RZ - tereny użytków zielonych,
j) ZP - tereny zieleni urządzonej,
k) ZI - tereny zieleni izolacyjnej i ochronnej.
2. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN" oznaczonych symbolami A6MN, A8MN, A12MN, A15MN, A17MN, A19MN, A23MN, A28MN, A30MN - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
b) usługi nieuciążliwe, związane z obsługą terenów;
3) obowiązuje lokalizacja nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;
4) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy na zapleczu budynków mieszkalnych oraz minimalizować ich wielkość; zaleca

się realizację budynków garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

5) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną wysokość dwie kondygnacje naziemne z poddaszem nieużytkowym;

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

7) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;

8) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

9) obowiązuje intensywność zabudowy netto od 0,2 do 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody - wyłącznie w zabudowie rozproszonej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków - wyłącznie w zabudowie rozproszonej oraz przy korzystnych warunkach gruntowych,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

3. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "MW" oznaczonych symbolami A4MW, A5MW - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

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

3) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne bez możliwości rozbudowy; dopuszcza się możliwość przebudowy z celu dostosowania charakteru budynków do otaczającej historycznie ukształtowanej zabudowy;

4) na terenie A4MW zakazuje się lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy;

5) na terenie A5MW dopuszcza się lokalizację zespołu garażowego służącego obsłudze mieszkańców obu terenów;

6) obowiązuje intensywność zabudowy netto od 0,5 do 1,4 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

7) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

4. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym "MNU" oznaczonych symbolami A25MNU, A27MNU - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

2) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych.

5. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych "MN/RM" oznaczonych symbolami A18MN/RM - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
w poszczególnych miejscowościach:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
a) budynki usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług podstawowych nieuciążliwych, związane z obsługą terenu,
b) budynki usług publicznych,
c) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,
d) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,
e) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz poniższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

4) obowiązuje lokalizacja nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;

5) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy na zapleczu budynków mieszkalnych oraz minimalizować ich wielkość; zaleca się realizację budynków garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

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

wysokość jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną wysokość dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym;

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

8) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;

9) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

10) obowiązuje intensywność zabudowy netto od 0,1 do 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

11) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody - wyłącznie w zabudowie rozproszonej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków - wyłącznie w zabudowie rozproszonej oraz przy korzystnych warunkach gruntowych,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

6. Na wyznaczonych w planie terenach usług publicznych "UP" oznaczonych symbolami A2UP, A7UP, A11UP, A13UP - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług komercyjnych,

b) obiekty targu i wystaw,

c) lokalizacja mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków,

d) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

e) tereny zieleni publicznej,

f) urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku,

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

h) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do

krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną wysokość dwie kondygnacje naziemne z poddaszem nieużytkowym;

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

6) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

7) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

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

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

7. Na wyznaczonych w planie terenach usług niepublicznych "UN" oznaczonych symbolami A1UN, A3UN, A9UN, A14UN, A16UN, A21UN, A22UN, A24UN, A26UN, A29UN - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług podstawowych nieuciążliwych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług publicznych,

b) obiekty targu i wystaw,

c) lokalizacja mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków,

d) budynki mieszkalne jednorodzinne jako uzupełniające działkę,

e) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

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

g) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną

wysokość dwie kondygnacje naziemne z poddaszem nieużytkowym;

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

6) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

7) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

8) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

8. Na wyznaczonych w planie terenach usług niepublicznych "UN,KS" oznaczonych symbolami A29UN,KS - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii i usług podstawowych nieuciążliwych oraz parkingów samochodowych z układem komunikacyjnym i zielenią towarzyszącą;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług publicznych,

b) obiekty targu i wystaw,

c) lokalizacja mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków,

d) budynki mieszkalne jednorodzinne jako uzupełniające działkę,

e) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

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

g) przejścia piesze i przejazdy;

3) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów parkingów samochodowych z układem komunikacyjnym i zielenią towarzyszącą;

4) stanowiska postojowe i drogi manewrowe z niezbędnej minimalnej ilości należy wykonać jako ziemne lub z elementów ażurowych i obsiać trawami bardzo odpornymi na zniszczenie;

5) dopuszcza się wykonanie dróg manewrowych z kostki brukowej;

6) parking należy obsadzić zielenią izolacyjną wysoką i średnią;

7) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,0 oraz minimalny udział

powierzchni biologicznie czynnej 10 %.
9. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego "PU" oznaczonych symbolami A20PU - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

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

b) dojścia i dojazdy;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów przemysłowych rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa płodów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów produkcyjno - naprawczych, drobnych zakładów wytwórczych, motoryzacji i innych obiektów gospodarczych towarzyszących procesom produkcyjnym i usługowym;

4) obowiązuje zasada grupowania obiektów usługowo - produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne oraz ograniczanie kolizyjności zagospodarowywania w granicach terenu;

5) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów produkcyjnych, restrukturyzację terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji;

6) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów itp.;

7) dopuszcza się funkcje socjalno - administracyjnego zaplecza działalności gospodarczej, jako uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu;

8) obowiązuje urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu;

9) w odniesieniu do obiektów projektowanych obowiązują następujące zasady:

a) wysokość zabudowy - 7,5 m do zwieńczenia ścian lub określone indywidualnie w ustaleniach projektowych,

b) przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 30°,

c) realizacja zbiorczego systemu infrastruktury technicznej,

d) należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg;

10) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 %; obowiązuje warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji;

11) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - realizacja inwestycji może wymagać postępowania określonego w przepisach szczególnych.

12) frontowa linia zabudowy działki zależna jest od kategorii przylegającej do niej drogi.

13) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych, po ich wstępnym podczyszczeniu,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.
10. Na wyznaczonych w planie terenach użytków zielonych "RZ" oznaczonych symbolami A31RZ - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
a) uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa zabudowy,
b) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,
c) dojścia i dojazdy;
3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej, wymienione w pkt 2 lit. b i c, można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 5 % terenu;
4) dopuszcza się utrzymanie i realizację terenów otwartych, zieleni niskiej, zadrzewień pojedynczych i w grupach, użytków zielonych, upraw polowych i ogrodniczych, nieużytków, cieków i zbiorników wodnych;
5) na całym terenie w przewadze należy utrzymać zieleń niską,
6) dopuszcza się wypas i uprawy rolne;
7) zakazuje się chemizacji użytków;
8) ograniczenie stosowania nawozów mineralnych do stopnia potrzeb roślin, zastępując je nawozami naturalnymi np. obornik, kompost;
9) wprowadza się preferencję dla rolnictwa ekologicznego.
10) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.
11. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej "ZP" oznaczonych symbolami A10ZP - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenie zieleni wysokiej, średniej i niskiej o charakterze parkowym;
2) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej;
3) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu, pod warunkiem realizacji wyłącznie infrastruktury podziemnej, z zachowaniem odległości ochronnych w stosunku do zieleni parkowej;
4) budowa nowych obiektów, odtwarzanie, przebudowa i uzupełnianie istniejącej zabudowy w obrębie tych zespołów jest możliwa po wykonaniu projektu urządzenia i zagospodarowania parku w skali szczegółowej;

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

12. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej i ochronnej "ZI" oznaczonych symbolami A32ZI - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą zabudowę od planowanej obwodnicy w ciągu ulicy St. Batorego;

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

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

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.

§ 18. 1. Na wyznaczonych terenach w jednostce strukturalnej "Tereny inwestycyjne", oznaczonych na rysunku planu literą "B", ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
c) MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
d) UP - tereny usług publicznych,
e) UN - tereny usług niepublicznych,
f) UK - tereny obiektów kultu religijnego,
g) UO - tereny usług oświaty,
h) UT - tereny usług turystyki,
i) US - tereny sportu i rekreacji,
j) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego,
k) KS - tereny parkingów samochodowych,
l) KB - tereny stacji paliw,
m) RZ - tereny użytków zielonych, bez prawa zabudowy,
n) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,hodowlanych i ogrodniczych,
o) ZL - tereny lasów,
p) ZLZ - tereny przeznaczone do zalesienia,
q) ZP - tereny zieleni urządzonej,
r) ZI - tereny zieleni izolacyjnej i ochronnej,
s) ZC - tereny cmentarzy czynnych,
t) ZCZ - tereny cmentarzy zamkniętych,
u) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
v) W - tereny obiektów i urządzeń wodociągowych,
w) K - tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych,
x) T - tereny obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
y) O - tereny obiektów i urządzeń gospodarki odpadami.

2. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN"

oznaczonych symbolami B5MN, B15MN, B18MN, B19MN, B20MN, B21MN, B22MN, B24MN, B26MN, B28MN, B32MN, B33MN, B34MN, B35MN, B36MN, B37MN, B38MN, B39MN, B69MN, B70MN, B81MN, B107MN, B108MN, B109NMN - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

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

b) usługi nieuciążliwe, związane z obsługą terenów;

3) obowiązuje lokalizacja nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;

4) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy na zapleczu budynków mieszkalnych oraz minimalizować ich wielkość; zaleca się realizację budynków garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

5) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną wysokość dwu kondygnacji z poddaszem nieużytkowym;

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

7) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;

8) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

9) obowiązuje intensywność zabudowy netto od 0,2 do 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody - wyłącznie w zabudowie rozproszonej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków - wyłącznie w zabudowie rozproszonej oraz przy korzystnych warunkach gruntowych,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

3. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "MW"

oznaczonych symbolami B4MW, B11MW, B16MW, B80MW - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) lokalizacja zespołu garażowego służącego obsłudze mieszkańców poszczególnych terenów,

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

3) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne; dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy z celu dostosowania charakteru budynków do otaczającej historycznie ukształtowanej zabudowy;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto od 0,5 do 1,4 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

5) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

4. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych "MN/RM" oznaczonych symbolami B23MN/RM, B25MN/RM, B27MN/RM, B29MN/RM, B64MN/RM, B65MN/RM - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług podstawowych nieuciążliwych, związane z obsługą terenu,

b) budynki usług publicznych,

c) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę,

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

e) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów zabudowy wfzagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

5. Na wyznaczonych w planie terenach usług publicznych "UP" oznaczonych symbolami B76UP - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług niepublicznych,

b) obiekty targu i wystaw,

c) lokalizacja mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków,

d) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

e) tereny zieleni publicznej,

f) urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku,

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

h) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym;

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

6) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

7) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

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

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

6. Na wyznaczonych w planie terenach usług niepublicznych "UN" oznaczonych symbolami B10UN, B14UN, B30UN, B42UN, B92UN - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług podstawowych nieuciążliwych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług publicznych,
b) obiekty targu i wystaw,
c) lokalizacja mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków,
d) budynki mieszkalne jednorodzinne jako uzupełniające działkę,
e) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,
f) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,
g) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym;

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

6) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

7) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

8) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

7. Na wyznaczonych w planie terenach obiektów kultu religijnego "UK" oznaczonych symbolem B84UK - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty kultu religijnego;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
a) budynki mieszkalne oraz usług publicznych i niepublicznych, pod warunkiem bezpośredniego związku z funkcją podstawową,
b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę,
c) tereny zieleni publicznej,
d) urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku,
e) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,

f) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość;

4) obowiązuje utrzymanie indywidualnego charakteru obiektów w nawiązaniu do krajobrazu i architektury regionalnej;

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

6) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

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

8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

8. Na wyznaczonych w planie terenach usług oświaty "UO" oznaczonych symbolem B9UO - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług oświaty;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) obiekty innych usług publicznych, mieszczące funkcje administracji, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

b) budynki usług niepublicznych, pod warunkiem bezpośredniego związku z funkcją podstawową,

c) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

d) tereny zieleni publicznej,

e) urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku,

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

g) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość;

4) obowiązuje utrzymanie indywidualnego charakteru obiektów w nawiązaniu do krajobrazu i architektury regionalnej; maksymalna wysokość - trzy kondygnacje z poddaszem użytkowym;

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

6) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

7) frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków

usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

8) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

9. Na wyznaczonych w planie terenach usług turystyki "UT" oznaczonych symbolem B40UT, B83UT, B94UT - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług turystyki, mieszczące funkcje zamieszkania zbiorowego i gastronomii;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

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

b) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym;

4) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

5) obowiązuje frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu, zależna od kategorii drogi przylegającej do tej działki;

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

7) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki; obowiązuje zadrzewienie działki na min. 30 % powierzchni terenu;

8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

10. Na wyznaczonych w planie terenach usług sportu i rekreacji "US" oznaczonych symbolem B8US, B12US, B104US - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
a) ogólnodostępne tereny otwarte sportu, turystyki i rekreacji ogólnodostępnej,
b) teren służący organizacji imprez plenerowych,
c) urządzenia sportu i rekreacji,
d) obiekt zaplecza sanitarno - socjalnego,
e) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
f) zieleń urządzona;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
a) usługi nieuciążliwe, związane z obsługą terenów, w szczególności gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego;
b) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą obszaru planu;
3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu warunków, są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych i że nie będą zajmowały więcej niż 10 % terenu;
4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80 %;
5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5 % powierzchni działki,
6) obiekty winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.
7) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.
8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

11. Na wyznaczonych w planie terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego "PU" oznaczonych symbolami B1PU, B53PU, B57PU, B58PU, B60PU, B61PU, B62PU, B63PU - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
a) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,
b) dojścia i dojazdy;
3) dopuszcza się lokalizację obiektów przemysłowych rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa płodów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów produkcyjno - naprawczych, drobnych zakładów wytwórczych, motoryzacji i innych obiektów gospodarczych towarzyszących procesom produkcyjno - usługowym;
4) obowiązuje zasada grupowania obiektów usługowo - produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne oraz ograniczanie kolizyjności zagospodarowywania w

granicach terenu;

5) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów produkcyjnych, restrukturyzację terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji;

6) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów itp.;

7) dopuszcza się funkcje socjalno - administracyjnego zaplecza działalności gospodarczej, jako uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu;

8) obowiązuje urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu;

9) w odniesieniu do obiektów nowo projektowanych obowiązują następujące zasady:

a) wysokość zabudowy - 7,5 m do zwieńczenia ścian lub określone indywidualnie w ustaleniach projektowych,

b) przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 30°,

c) realizacja zbiorczego systemu infrastruktury technicznej,

d) należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg;

10) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 %; obowiązuje warunek zagospodarwania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji;

11) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - realizacja inwestycji może wymagać postępowania określonego w przepisach szczególnych;

12) frontowa linia zabudowy działki zależna jest od kategorii przylegającej do niej drogi;

13) na terenie B1PU dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i funkcji istniejących obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem hodowli oraz gospodarki rolnej, z prawem do ich remontu, przebudowy i rozbudowy;

14) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych, po ich wstępnym podczyszczeniu,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

12. Na wyznaczonych w planie terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług i rzemiosła uciążliwego oraz obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych "PU,T" oznaczonych symbolami B55PU,T - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów obiektów produkcyjnych,

składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego oraz obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;

2) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego oraz telekomunikacji;

3) dopuszcza się lokalizację wieżowej stacji bazowej telefonii komórkowej GSM, po przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko.

14. Na wyznaczonych w planie terenach stacji paliw "KB" oznaczonych symbolem B59KB - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty stacji paliw płynnych i gazowych ogólnie dostępnych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu i gastronomii,

b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

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

d) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym;

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

6) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

7) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

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

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych, po ich wstępnym podczyszczeniu,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

15. Na wyznaczonych w planie terenach użytków zielonych "RZ" oznaczonych symbolem B44RZ, B48RZ, B50RZ, B52RZ, B54RZ, B72RZ, B73RZ, B74RZ, B78RZ, B89RZ, B90RZ, B96RZ, B101RZ, B102RZ - obowiązują następujące warunki zabudowy

i zagospodarowania terenów:

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

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa zabudowy,

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

c) dojścia i dojazdy;

3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej, wymienione w pkt 2 lit. b i c, można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 5 % terenu;

4) dopuszcza się utrzymanie i realizację terenów otwartych, zieleni niskiej, zadrzewień pojedynczych i w grupach, użytków zielonych, upraw polowych i ogrodniczych, nieużytków, cieków i zbiorników wodnych;

5) na całym terenie w przewadze należy utrzymać zieleń niską;

6) dopuszcza się wypas i uprawy rolne;

7) zakazuje się chemizacji użytków;

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

9) wprowadza się preferencję dla rolnictwa ekologicznego.

10) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.

16. Na wyznaczonych w planie terenach użytków zielonych, terenach lasów oraz terenach przeznaczonych do zalesienia "RZ,ZL,ZLZ," oznaczonych symbolem B68RZ,ZL,ZLZ, B85RZ,ZL,ZLZ, B105RZ,ZL,ZLZ, B106RZ,ZL,ZLZ, - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod tereny trwałych użytków zielonych, tereny lasów oraz tereny przeznaczone do zalesienia bez prawa zabudowy;

2) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów analogicznie do określonych odrębnie dla terenów użytków zielonych, terenów lasów oraz terenów przeznaczone do zalesienia.

3) dopuszcza się zainwestowanie związane z funkcjonowaniem gospodarki leśnej;

4) dopuszcza się pozostawienie w terenach lasów istniejących polan, terenów użytków zielonych i cieków wodnych;

5) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z programem zagospodarowania lasów;

6) obowiązuje nakaz bezwzględnej ochrony terenów leśnych tj. zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia lub powodowania działań osłabiających odporność biologiczną drzewostanu;

7) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną w lasach i w odległości mniejszej niż 30,0 m od ściany lasu.

17. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach

rolnych, hodowlanych i ogrodniczych "RM" oznaczonych symbolem B31RM, B43RM, B45RM, B46RM, B47RM, B71RM, B75RM, B79RM, B82RM, B86RM, B87RM, B88RM, B91RM, B93RM, B97RM, B98RM, B99RM, B100RM - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) budynki usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług podstawowych nieuciążliwych, związane z obsługą terenu,

c) budynki usług publicznych,

d) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę usługową,

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

f) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 40 % terenu;

4) obowiązuje lokalizacja nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;

5) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy na zapleczu budynków mieszkalnych oraz minimalizować ich wielkość; zaleca się realizację budynków garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

6) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną wysokość dwu kondygnacji z poddaszem nieużytkowym;

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

8) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;

9) obowiązuje usytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy od krawędzi drogi; frontowa linia zabudowy działki zgodna z oznaczeniami na rysunku planu zależna jest od kategorii drogi przylegającej do tej działki oraz od istniejących warunków usytuowania istniejącej trwałej zabudowy;

10) obowiązuje intensywność zabudowy netto od 0,1 do 0,3 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

11) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody - wyłącznie w zabudowie rozproszonej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków - wyłącznie w zabudowie rozproszonej oraz przy korzystnych warunkach gruntowych,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

18. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej "ZP" oznaczonych symbolami B6ZP, B41ZP - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

2) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej;

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

4) budowa nowych obiektów, odtwarzanie, przebudowa i uzupełnianie istniejącej zabudowy w obrębie tych zespołów jest możliwa po wykonaniu projektu urządzenia i zagospodarowania parku w skali szczegółowej;

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

19. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej i ochronnej "ZI" oznaczonych symbolami B2ZI, B3ZI, B56ZI, B113ZI, B114ZI, B115ZI, B116ZI - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą zabudowę;

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

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

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.

20. Na wyznaczonych w planie terenach cmentarzy czynnych zieleni "ZC" oznaczonych symbolami B66ZC - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów cmentarzy czynnych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) obiekty sakralne, kaplice i domy przedpogrzebowe,
b) budynki zaplecza związane z konserwacją zieleni cmentarza,
c) budynki zaplecza socjalnego dla pracowników,
d) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu, pod warunkiem realizacji wyłącznie infrastruktury podziemnej, z zachowaniem odległości ochronnych,
e) przejścia piesze, przejazdy i stanowiska postojowe;

3) ustala się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50,0 m od obszarów

zabudowy wyposażonych w zbiorcze sieci wodno - kanalizacyjne;

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

5) w strefie sanitarnej dopuszcza się wyłącznie użytkowanie rolnicze, zieleń urządzoną lub leśną;

6) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 %;

7) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę do celów utrzymania cmentarza z indywidualnego ujęcia wody,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

21. Na wyznaczonych w planie terenach cmentarzy zamkniętych "ZCZ" oznaczonych symbolami B7ZCZ, B13ZCZ, B112ZCZ - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów cmentarzy zamkniętych;

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

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

4) w strefie sanitarnej dopuszcza się wyłącznie użytkowanie rolnicze, zieleń urządzoną lub leśną;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.

22. Na wyznaczonych w planie terenach wód powierzchniowych śródlądowych "WS" oznaczonych symbolami B51WS, B103WS - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych: zbiorniki wodne, cieki powierzchniowe, rowy, strumienie;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) urządzenia hydrotechniczne,

b) przejścia piesze i przejazdy;

3) obiekty i urządzenia o których mowa w pkt 3 mogą być realizowane pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 5 % terenu;

4) obowiązuje zakaz niwelowania i przekształcania dolin cieków;

5) ewentualna regulacja cieków powinna uwzględniać wyłożenie koryt

materiałami naturalnymi - kamieniem lub drewnem;

6) dopuszcza się przebudowę drzewostanu w granicach koryt cieków w celu udrożnienia przepływu wody;

7) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

8) obowiązuje intensywność zabudowy netto 0,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.

23. Na wyznaczonych w planie terenach obiektów i urządzeń wodociągowych oraz telekomunikacyjnych "W,T" oznaczonych symbolami B49W,T - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów obiektów i urządzeń wodociągowych oraz telekomunikacyjnych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki zaplecza socjalnego dla pracowników,

b) budynki gospodarcze obsługujące funkcję podstawową,

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

d) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) istniejące ujęcie wody do pozostawienia, z możliwością przebudowy i rozbudowy;

4) istniejąca wieżowa stacja bazowa telefonii komórkowej GSM do pozostawienia, z możliwością przebudowy i rozbudowy, po przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko;

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

6) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych, po ich wstępnym podczyszczeniu,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

24. Na wyznaczonych w planie terenach obiektów i urządzeń kanalizacyjnych "K" oznaczonych symbolami B110K - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów obiektów i urządzeń kanalizacyjnych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki zaplecza socjalnego dla pracowników,

b) budynki gospodarcze obsługujące funkcję podstawową,

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

d) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) istniejąca oczyszczalnia ścieków, z możliwością przebudowy i rozbudowy, po przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko;

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

5) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych, po ich wstępnym podczyszczeniu,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

25. Na wyznaczonych w planie terenach obiektów i urządzeń gospodarki odpadami "O" oznaczonych symbolami B111O - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów obiektów i urządzeń gospodarki odpadami;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki zaplecza socjalnego dla pracowników,

b) budynki gospodarcze obsługujące funkcję podstawową,

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

d) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) istniejące zorganizowane składowisko odpadów, z możliwością przebudowy, po przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko;

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

5) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowym o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;

6) rekultywację wyeksploatacyjnego składowiska odpadów (na podstawie opracowanej dokumentacji rekultywacyjnej) prowadzić przy przeprowadzeniu zabiegów agrotechnicznych (orka lub kultywatorowanie, wapnowanie i wysianie nawozów mineralnych, wysianie roślin pionierskich - np. łubinu - przeznaczonych na tzw. zielony nawóz, przeznaczonych do przyorania), a po zabiegach rekultywacyjnych teren przeznaczyć pod uprawy leśne;

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

8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

§ 19. 1. Na wyznaczonych terenach w jednostce strukturalnej "Tereny nad Jeziorem Miejskim", oznaczonych na rysunku planu literą "C", ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
a) ML - tereny zabudowy letniskowej,
b) UN - tereny usług niepublicznych,
c) UT - tereny usług turystyki,
d) US - tereny sportu i rekreacji,
e) US/WS - tereny sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
f) ZLZ - tereny przeznaczone do zalesienia,
g) ZI - tereny zieleni izolacyjnej i ochronnej.

2. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy letniskowej "ML" oznaczonych symbolami C6ML, C7ML, C10ML, C11ML, C13ML, C15ML - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową letniskową przeznaczoną na indywidualne potrzeby związane z wypoczynkiem i rekreacją indywidualną;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
a) tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej,
b) urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców,
c) obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu warunków, że nie będą uciążliwe dla środowiska, są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych i że nie będą zajmowały więcej niż 20 % terenu;
4) obowiązują następujące minimalne powierzchnie działek:
a) 1500 m2 dla projektowanych nowych podziałów,
b) 1000 m2 dla działek istniejących;
5) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 10 % powierzchni działki, nie więcej jednak niż 150 m2; obowiązuje zadrzewienie działki na min. 50 % powierzchni;
6) preferowana regionalna forma zabudowy - dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym, należy kształtować nową zabudowę letniskową tak, aby nawiązywała formą architektoniczną do wzorców tradycyjnej zabudowy zagrodowej tego rejonu, istniejących w pobliskich wsiach;
7) maksymalna wysokość zabudowy - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym;
8) zakaz realizacji budynków gospodarczych;

9) dopuszcza się realizację jednego garażu lub wiaty na samochód osobowy na działce, z preferencją dla dobudowanego do budynku letniskowego;

10) nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od cieków powierzchniowych - 20,00 m oraz 50,0 m od linii brzegowej jeziora;

11) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych - 6,0 m;

12) obowiązuje intensywność zabudowy netto od 0,1 do 0,2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80 %;

13) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

3. Na wyznaczonych w planie terenach usług niepublicznych "UN" oznaczonych symbolem C2UN - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące funkcje handlu, gastronomii oraz usług podstawowych nieuciążliwych;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) lokalizacja mieszkań na poddaszach budynków,

b) budynki garażowe obsługujące zabudowę usługową,

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

d) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) wolno stojące budynki garażowe należy realizować w drugiej linii zabudowy oraz minimalizować ich wielkość; dopuszcza się realizację jednego garażu na samochód osobowy na działce;

4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym;

5) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

6) obowiązuje linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych - 6,0 m;

7) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki; obowiązuje zadrzewienie działki na min. 30 % powierzchni;

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

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

4. Na wyznaczonych w planie terenach usług turystyki "UT" oznaczonych symbolem C1UT - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług turystyki, mieszczące funkcje zamieszkania zbiorowego i gastronomii;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu,
b) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy;

3) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym;

4) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu - lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45°;

5) obowiązuje linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych - 6,0 m;

6) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki; obowiązuje zadrzewienie działki na min. 30 % powierzchni terenu;

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

8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

5. Na wyznaczonych w planie terenach usług sportu i rekreacji "US" oznaczonych symbolem C4US - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

a) ogólnodostępne tereny otwarte sportu, turystyki i rekreacji ogólnodostępnej,
b) teren służący organizacji imprez plenerowych,
c) urządzenia sportu i rekreacji,
d) obiekt zaplecza sanitarno - socjalnego,
e) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

f) zieleń urządzona;

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

3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu warunków, są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych i że nie będą zajmowały więcej niż 5 % terenu;

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

5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5 % powierzchni działki;

6) obiekty winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych;

7) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;

8) obowiązuje zakaz trwałych wygrodzeń;

9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.

6. Na wyznaczonych w planie terenach usług tereny sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych "US/WS" oznaczonych symbolami C3US/WS, C8US/WS - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

a) ogólnodostępne tereny otwarte sportu, turystyki i rekreacji ogólnodostępnej,

b) ogólnodostępne tereny plażowe oraz sportów wodnych,

c) teren służący organizacji imprez plenerowych,

d) urządzenia sportu i rekreacji,

e) obiekt zaplecza sanitarno - socjalnego,

f) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

g) zieleń urządzona;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) usługi nieuciążliwe, związane z obsługą terenów, w szczególności gastronomia, wypożyczalnie sprzętu pływającego;

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

3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu warunków, są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych i że nie będą zajmowały więcej niż 10 % terenu;

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

5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5 % powierzchni terenu;

6) obiekty winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych;

7) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych, opartych na systemie ogrzewania o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm,
e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
f) wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów.
7. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej i ochronnej "ZI" oznaczonych symbolami C9ZI, C12ZI, C14ZI, C16ZI - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą zabudowę od istniejącej drogi powiatowej KDP-G 22353;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
3) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej, dobranej odpowiednio do roli, jaką ma spełniać;
4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.
§ 20. 1. Na wyznaczonych terenach w jednostce strukturalnej "Tereny terenach lasów i tereny przeznaczone do zalesienia", oznaczonych na rysunku planu literą "D", ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
a) ZL - tereny lasów,
b) ZLZ - tereny przeznaczone do zalesienia.
2. Na wyznaczonych w planie terenach lasów oznaczonych symbolami "ZL" oznaczonych symbolami D1ZL, D2ZL, D3ZL, D5ZL, D6ZL, D9ZL, D11ZL, D12ZL, D13ZL, D14ZL, D15ZL, D17ZL, D19ZL - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyłącznie w celu prowadzenia gospodarki leśnej;
2) dopuszcza się zainwestowanie związane z funkcjonowaniem gospodarki leśnej;
3) dopuszcza się pozostawienie w terenach lasów istniejących polan, terenów użytków zielonych i cieków wodnych;
4) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z programem zagospodarowania lasów;
5) obowiązuje nakaz bezwzględnej ochrony terenów leśnych tj. zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia lub powodowania działań osłabiających odporność biologiczną drzewostanu;
6) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną w lasach i w odległości mniejszej niż 30,0 m od ściany lasu;

7) obowiązuje intensywność zabudowy netto 0,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.

3. Na wyznaczonych w planie terenach przeznaczonych do zalesienia "ZLZ" oznaczonych symbolami D4ZLZ, D7ZLZ, D8ZLZ, D10ZLZ, D16ZLZ, D18ZLZ, D20ZLZ, D21ZLZ, D22ZLZ, D23ZLZ, D24ZLZ - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyłącznie w celu zalesień;

2) dopuszcza się zainwestowanie związane z funkcjonowaniem gospodarki leśnej;

3) dopuszcza się pozostawienie w terenach zalesień istniejących terenów użytków zielonych i cieków wodnych;

4) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z programem zagospodarowania lasów;

5) obowiązuje nakaz bezwzględnej ochrony terenów leśnych tj. zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia lub powodowania działań osłabiających odporność biologiczną drzewostanu;

6) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną w lasach i w odległości mniejszej niż 30,0 m od ściany lasu;

7) obowiązuje intensywność zabudowy netto 0,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

a) KDR-G - tereny dróg publicznych - drogi wojewódzkie główne,
b) KDR-Z - tereny dróg publicznych - drogi wojewódzkie zbiorcze,
c) KDP-G - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe główne,
d) KDP-Z - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe zbiorcze,
e) KDP-L - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe lokalne,
f) KDG-L - tereny dróg publicznych - drogi gminne lokalne,
g) KDG-D - tereny dróg publicznych - drogi gminne dojazdowe,
h) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
i) KX - ciągi pieszo - jezdne (w tym drogi śródpolne i śródleśne),
j) KP - ciągi piesze,
k) KR - ciągi rowerowe.

2. Na terenach komunikacji ustala się następujące zasady ogólne:

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

2) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się miejscowe zmniejszenie szerokości drogi w liniach rozgraniczających, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

3) przy projektowanych nowych i przebudowie istniejących dróg umożliwić realizację ścieżek rowerowych;

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

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

6) realizację sieci infrastruktury technicznej przewiduje się na zasadach określonych w § 22;

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

8) zabrania się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, za wyjątkiem przystanków komunikacji zbiorowej, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;

9) dopuszcza się pozostawienie z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych istniejących w pasie drogowym oraz w odległościach mniejszych niż określone poniżej, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

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

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

12) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w pasie drogowym, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDR-G - drogi wojewódzkie główne - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) teren drogi wojewódzkiej głównej Nr 813;

2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi:

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

b) szerokość jezdni - 6,0 - 7,0 m,

c) chodniki jedno - lub obustronne w terenach zabudowy;

3) linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla istniejących budynków mieszkalnych - według rysunku planu,

b) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić - dla budynków jednokondygnacyjnych min. 30,0 m,

c) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić - dla budynków wielokondygnacyjnych min. 40,0 m,

d) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić - dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony min. 130,0 m,

e) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych na terenie zabudowanym - 8,0 m od krawędzi jezdni,

f) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni.

4. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDR-Z - drogi wojewódzkie zbiorcze - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) teren drogi wojewódzkiej zbiorczej Nr 821;

2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi:

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

b) szerokość jezdni - 5,5 - 7,0 m,

c) chodniki jedno - lub obustronne w terenach zabudowy;

3) linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla istniejących budynków mieszkalnych - według rysunku planu,

b) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić - dla budynków jednokondygnacyjnych min. 30,0 m,

c) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić - dla budynków wielokondygnacyjnych min. 40,0 m,

d) minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić - dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony min. 130,0 m,

e) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych na terenie zabudowanym - 8,0 m od krawędzi jezdni,

f) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni.

5. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDP-G - drogi powiatowe główne - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg powiatowych głównych Nr 0566L, 0570L;

2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi:

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

b) szerokość jezdni - 5,0 - 7,0 m,

c) chodniki jedno - lub obustronne w terenach zabudowy;

3) linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych - według rysunku planu,

b) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych na terenie zabudowanym - 8,0 m od krawędzi jezdni,

c) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni.

6. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDG-L - drogi gminne lokalne - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg gminnych lokalnych;

2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi:

a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i nie przeznaczonymi pod zabudowę - 15,0 m,

b) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających w terenach zabudowy - 12,0 m,
c) szerokość jezdni - 5,0 - 7,0 m,
d) chodniki jedno - lub obustronne w terenach zabudowy;
3) linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych - według rysunku planu,
b) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych na terenie zabudowanym - 6,0 m od krawędzi jezdni,
c) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy - 15,0 m od krawędzi jezdni.
7. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDG-D - drogi gminne dojazdowe - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) tereny dróg gminnych dojazdowych;
2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi:
a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i nie przeznaczonymi pod zabudowę - 15,0 m,
b) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających w terenach zabudowy - 10,0 m,
c) szerokość jezdni - 5,0 - 6,0 m,
d) chodniki jedno - lub obustronne w terenach zabudowy;
3) linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych - według rysunku planu,
b) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych na terenie zabudowanym - 6,0 m od krawędzi jezdni,
c) minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy - 15,0 m od krawędzi jezdni.
8. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDW - drogi wewnętrzne - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) tereny dróg wewnętrznych;
2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:
a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających - 8,00 - 10,0 m,
b) szerokość jezdni - 5,0 - 6,0 m,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych - według rysunku planu.
9. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KX - ciągi pieszo - jezdne (w tym drogi śródpolne i śródleśne) - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) tereny ciągów pieszo - jezdnych (w tym drogi śródpolne i śródleśne);
2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy i

minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:
a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających - 4,0 - 6,0 m,
b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym - 6,0 m od krawędzi ciągu.
10. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KP - ciągi piesze - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) tereny ciągów pieszych;
2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:
a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających - 4,0 - 6,0 m,
b) obowiązuje nieprzekraczalna istniejąca linia zabudowy od krawędzi ciągu.
11. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami KR - ciągi rowerowe - obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) tereny ciągów rowerowych;
2) podstawowe parametry i linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze:
a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających - 4,0 - 6,0 m,
b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym - 6,0 m od krawędzi ciągu.
§ 22. 1. Wyznaczone w planie sieci i linie infrastruktury technicznej, określone symbolami na rysunku planu oraz w sposób graficzny, mający charakter orientacyjny, z przeznaczeniem pod:
a) sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia - ew,
b) sieć elektroenergetyczna średniego napięcia - es,
c) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia - en,
d) sieć wodociągowa - w,
e) sieć kanalizacji sanitarnej - ks,
f) sieć gazowa - g.
2. Ustala się następujące zasady ogólne uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną:
1) zaopatrzenie budynków i obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych i wód deszczowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i projektowanych zbiorczych systemów sieci uzbrojenia terenu;
2) planuje się utrzymanie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu;
3) wszelkie przewody uzbrojenia podziemnego (poza przyłączami do posesji) mogą być lokalizowane wyłącznie w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych w granicach ich linii rozgraniczających;
4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się likwidację lub przebudowę kolidujących z planowaną zabudową istniejących sieci uzbrojenia terenu za zgodą i na warunkach określonych przez ich gestorów;
5) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię elektryczną:

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

2) budowa nowych linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia;

3) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia, będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg kołowych lub ciągów pieszo - jezdnych i pieszych;

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

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

6) zachowanie strefy bezpieczeństwa dla linii napowietrznych wysokiego napięcia - pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 40,0 m;

7) zachowanie strefy bezpieczeństwa dla linii napowietrznych średniego napięcia - pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 12,0 m;

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

9) pozostawienie pod projektowanymi i istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi pasów bez zalesień i zadrzewień - zgodnie z PN-E-05IOO-J - o szerokości min. 9,3 m;

10) dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;

11) projektowane stacje transformatorowe nasłupowe należy lokalizować przy granicy działek w bezpośredniej bliskości dróg lokalnych;

12) projektowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować na terenach zabudowy lub zieleni izolacyjnej na wydzielonych geodezyjnie działkach o wymiarach minimalnych 12 x 9 m, przy granicy działek z drogami oraz ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;

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

14) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania.

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

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;

2) istniejące gminne ujęcia wody zaopatrujące system wodociągowy do pozostawienia, z możliwością przebudowy i rozbudowy;

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

4) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody wyłącznie w zabudowie rozproszonej oraz przy korzystnych warunkach gruntowych.

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

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązuje realizacja gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze w granicach aglomeracji "Ostrów Lubelski" wyznaczonej w rozporządzeniu Nr 25 Wojewody Lubelskiego z dnia 19 lipca 2005 r.;

3) na terenach pozbawionych sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu jej realizacji odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;

4) dopuszcza się budowę indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie w zabudowie rozproszonej oraz przy korzystnych warunkach gruntowych;

5) odprowadzanie ścieków z gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz wywóz ścieków ze zbiorników na ścieki do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków w Ostrowie Lubelskim;

6) dopuszcza się lokalizację nowych oczyszczalni ścieków na przygotowanych i wyznaczonych terenach, po przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

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

3) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych od budynków i dziedzińców na nawierzchnie wszelkich ciągów komunikacyjnych.

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

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

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

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

4) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

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

6) planuje się budowę stacji redukcyjno - pomiarowej gazu, przy przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię grzewczą:

1) energię do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody i potrzeb technologicznych należy dostarczać z projektowanej sieci cieplnej z kotłowni indywidualnych bądź lokalnych, lub wytwarzać w indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii nie powodujących pogorszenia stanu środowiska oraz o emisji spalin poniżej dopuszczalnych norm;

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

3) dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania.

DZIAŁ III

- POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia:

1) uchwały Nr XXXVII/193/98 Rady Miejskiej Ostrów Lubelski z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1, poz. 21, z dn. 25.02.1999 r.) w zakresie § 5, dotyczącym terenu zabudowy jednorodzinnej, oznaczonego w tym planie symbolem A4MNj;

2) uchwały Nr XIII/74/99 Rady Miejskiej Ostrów Lubelski z dnia 21 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 7, poz. 140, z dn. 16.03.2000 r.) w zakresie § 3, dotyczącym terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego w tym planie symbolem B28NO.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrów Lubelski.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1 - 4

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW LUBELSKI

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 5

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu wniesiono w ustawowym terminie 18 uwag, z czego 11 zostało uwzględnionych, 5 zostało uwzględnionych częściowo oraz 2 zostały nieuwzględnione.

ZAŁĄCZNIK Nr 6

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, które będą realizowane przez Miasto i Gminę Ostrów Lubelski ze środków finansowych własnych, środków

pomocowych Unii Europejskiej, środków właścicieli nieruchomości, środków Skarbu Państwa, pożyczek i kredytów, funduszy ochrony środowiska oraz ze środków finansowych wynikających z ustawy Prawo energetyczne.