

# **PROJEKT**

## **UCHWAŁA NR..... RADY MIEJSKIEJ W SUCHOWOLI**

**z dnia..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Suchowola w rejonie ulic 3-go Maja i Kupieckiej do projektowanej obwodnicy miasta Suchowola.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020 r., poz. 713 t.j. z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz.293 j.t. ze zm.) uchwala się, co następuje:

### **DZIAŁ I.**

#### **– POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1.** Stwierdza się że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Suchowola uchwalonego Uchwałą nr XI/77/99 Rady Miejskiej w Suchowoli z dnia 29 grudnia 1999 roku, w obrębie miasta Suchowola.

**§2.** 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Miasta Suchowola w rejonie ulic 3-go Maja i Kupieckiej do projektowanej obwodnicy miasta Suchowola zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2.Plan obejmuje obszar o powierzchni 10.89ha, ograniczony ulicami Kupiecką, 3-go Maja, zachodnimi granicami działek o nr ewid. geod. 1003, 1006, projektowanymi liniami rozgraniczającymi obwodnicy miasta Suchowola.

3.Integralną częścią niniejszej uchwały jest

**1)załącznik Nr 1** – stanowiący rysunek zmiany planu w skali 1:1000;

**2)załącznik Nr 2** –zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

**3)załącznik Nr 3** – przedstawiający sposób realizacji oraz zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**4) załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a, ust 1, ust 2 pkt. 3, ust 3, ust 4 oraz art. 67c, ust. 1, ust 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowania i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)”;

**§3.**1.Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1)dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci do płaszczyzny poziomej od 0 stopni do 15 stopni, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;

2)dachach symetrycznych – dachy o jednakowym nachyleniu do płaszczyzny poziomej głównych połąci dachowych – nie dotyczy, zadaszeń facjat, lukarn, werand, przedsionków, tarasów.

3)infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

4)publicznej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

5)strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;

6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków i budowli w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu, placu, strefy technicznej. nie dotyczy: elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, okap, zadaszenie, markiza oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku oraz schodów zewnętrznych i ramp i podestów, urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, parterowych portierni (do 25 m<sup>2</sup> pow. zabudowy) lokalizowanych przy wjazdach na określony teren, stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

8) obiektach i urządzeniach budowlanych towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza, instalacje i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury; przestrzeni ogólnodostępnej – należy przez to rozumieć przestrzeń dostępną dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń;

9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą, przeważającą na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;

11) retencji wody – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;

12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

13) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;

14) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany o negatywnym wpływie na warunki życia ludzi i stan środowiska przyrodniczego a w szczególności: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, odory, promieniowanie i inne przekraczające wielkości normowe określone w przepisach odrębnych;

15) usługach, zabudowie usługowej, usługach rzemieślniczych - należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz służących dla potrzeb rzemiosła, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienia klienta detalicznego, które nie powodują stałej czy okresowej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i których ewentualna uciążliwość nie może wykroczyć poza granice działki na których są zlokalizowane;

16) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w których wytwarza się dobra materialne (produkty) lub energię na skalę przemysłową (wytwórstwo seryjne, przekraczające wytwórstwo na potrzeby własne, przekraczające wytwórstwo rzemieślnicze, przekraczające wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienia klienta detalicznego), a także magazyny, bazy, składy, handel hurtowy lub specjalistyczny;

17)zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

18)zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zielen kształtowaną świadomie przez człowieka, przeznaczoną do rekreacji i wypoczynku (parki, zieleńce) lub towarzyszącą zabudowie, podnoszącą jej walory użytkowe i przestrzenne jako zielen ozdobna, izolacyjna i użytkowa (np. sady i ogrody przydomowe), wzbogacona elementami małej architektury;

19)źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację;

20)zabudowie przetwórstwa rolno- spożywczego – obiekty budowlane w których wytwarza się produkty i półprodukty przeznaczone do spożycia, takie: jak mięsne, mleczne, pieczywo, cukiernicze, napoje alkoholowe i bezalkoholowe, oraz obiekty przemysłu spożywczego rzeźnie, zakłady przetwórstwa rybnego i mięsnego, mleczarnie, piekarnie, cukrownie, gorzelnie, browary, młyny, suszarnie zbóż, wytwórnie soków i przetwórstwo warzywno-owocowe, zakłady cukiernicze oraz tytoniowe;

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach oraz normach.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole przeznaczenia terenów,
- 3).nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4)klasyfikacja dróg publicznych,
- 5)granica obszaru objętego planem
- 6)zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2.Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

3.Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (określający nr jednostki i nr poszczególnego terenu), a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1)**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2)**RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 3)**U** – tereny zabudowy usługowej przeznaczone do zabudowy obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz rzemiosła;
- 4)**ZL** – tereny lasów;
- 5)**R** – tereny upraw rolniczych, ogrodniczych i użytków zielonych;
- 6)**KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

2. Symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **DZIAŁ II – USTALENIA PLANU**

### **Rozdział I.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami dla całego obszaru objętego planem**

**§5. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną ulicami układu obsługującego:

1) Ulicami graniczącymi z działkami będącymi przedmiotem zmiany planu:

- a) ulicami lokalnymi: ul. 3- Maja, ulica Kupiecka,
- b) ul. istniejąca (dz. nr ewid. 1707) wewnętrzna gminna 1 KDW,
- c) ul. projektowana wewnętrzna 2 KDW.

2. Ustala się następujące parametry ulic:

- 1) ul. 1 KDW, - ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy 9.0m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- 2) ul. 2 KDW, - ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy 9.0m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

3. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych w oparciu o ulice istniejące i projektowane oraz drogi wewnętrzne lub z ustanowieniem służebności dojazdów.

4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) Ustala się że przestrzeniami publicznymi są drogi wewnętrzne 1 KDW, 2 KDW;

5). W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt.4:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
  - c) - elementów oznakowania systemu informacji miejskiej tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracje porządkową nieruchomości.
  - d) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

**§6.1.** Należy przewidzieć miejsca postojowe wg następujących minimalnych wskaźników:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- 2) handel - 16 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- 3) administracja - 12 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni biurowej,
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt. b-c - 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) zakłady produkcyjne - 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

2. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wysokości 1 miejsce postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 20 miejsc postojowych,

3. Dla terenów dróg publicznych o których mowa w ust. 1 pkt.1 lit. b , c ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0.0%.

**§7.1.** W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:

1) ustala się:

a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanych przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),

c) obowiązek usunięcia z terenów przestrzeni publicznych nieużytkowanej infrastruktury technicznej będącej odpadem zgodnie z treścią ustawy o odpadach,

2) dopuszcza się:

a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-e,

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,

c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu i ich lokalizacji w liniach rozgraniczających ulic,

d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu w liniach rozgraniczających ulic i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,

e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu,

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 1 zgodnie z zasadami zagospodarowania tych terenów określonymi w ustaleniach planu.

**§8. 1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie publiczna sieć wodociągowa,

b) bezpośrednie zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy 1-go Maja lub ul. Kupieckiej oraz z istniejących i projektowanych sieci wodociągowe w sąsiednich ulicach,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych i korzystanie z własnych ujęć wody w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa wodnego,

d) dopuszcza się utrzymanie istniejących ujęć wody jako źródeł awaryjnych,

e) dopuszcza się zachowanie istniejących studni korzystających z wód przypowierzchniowych jako źródeł wody do celów porządkowych i gospodarczych.

**§9. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do publicznej kanalizacji sanitarnej,

b) bezpośrednie odprowadzenie ścieków do istniejącego i projektowanego kanału sanitarnego w ulicy 1-go Maja i ul. Kupieckiej oraz do istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

a) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków,

b) do tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,

c) zabrania się lokalizacji zbiorników bezodpływowych w sposób stwarzający możliwość zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych.

**§10. 1.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1)ustala się, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi i poniższymi zasadami:

a)podstawowym odbiornikiem wód o których mowa w pkt 1 jest grunt oraz cieki i rowy zlokalizowane poza granicami planu za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i rowów,

b)wody, o których mowa w pkt 1 należy w pierwszej kolejności odprowadzać na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń retencji wód w granicach działki budowlanej,

c)wody deszczowe i roztopowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) można odprowadzać bezpośrednio do gruntu,

d)zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (z terenów dróg, obszarów usługowych, przetwórstwa rolno-spożywczego i innych obszarów zanieczyszczonych) należy odprowadzać do gruntu wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,

e)należy kształtować powierzchnię działek w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie tereny i ulice.

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a)do lokalnych lub indywidualnych systemów gromadzenia i odprowadzania wód opadowych,

b)do projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej \_okalizowanej w ulicach 1KDW i 2KDW a następnie do odbiorników zlokalizowanych poza granicami planu.

**§11. 1.**W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

1)ustala się, że źródłem zaopatrzenia w energię ciepłą będą indywidualne lub lokalne źródła ciepła w których energia będzie wytwarzana w procesach:

a)wytwarzania i przetwarzania energii elektrycznej,

b)odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),

c)spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

2)dopuszcza się stosowanie:

a)mikroinstalacji indywidualnych źródeł energii wytwarzanej w procesach odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),

b)indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych,

c)innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż określone w pkt 1.

**§12.1.**W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1)ustala się:

a)projektowaną publiczną sieć gazową jako podstawowego systemu zaopatrzenia w paliwa gazowe,

b)bezpośrednie doprowadzenie gazu z projektowanych publicznych sieci gazowych w ulicach 1KDW i 2KDW oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2)dopuszcza się:

a)doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe określone w przepisach prawa energetycznego,

b)stosowanie zbiorników paliw gazowych oraz indywidualnych systemów spalania gazu.

**§13.1.**Zasilanie terenu objętego granicami planu w energię elektryczną planuje się z istniejących, oraz projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/04kV.

1)Istniejące linie napowietrzne, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się docelowo do przebudowy oraz zastąpienia ich liniami kablowymi;

2) dopuszcza się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na całym obszarze objętym planem;

3) dopuszcza lokalizację projektowanych sieci elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem .

**§14.1.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się obsługę odbiorców telefonii stacjonarnej w oparciu o istniejące centrale telefoniczne oraz centrale projektowane za pośrednictwem istniejącej i projektowanej magistralnej sieci kanalizacji telefonicznej oraz rozdzielczej sieci kanalizacji kablowej i kabli napowietrznych i doziemnych;

2) ustala się obsługę w zakresie urządzeń teletechnicznych za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej i kabli doziemnych;

3) ustala się obsługę w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej z istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

**§15.1.** Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu OC:

1) w projektowanych budynkach z zakresu użyteczności publicznej o ilości pracowników przekraczających 15 osób i budynkach z zakresu zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt ponad 15 osób, należy przewidzieć przystosowanie części obiektu na ukrycie lub zapewnić lokalizację ukryć na terenach przyległych do budynków. Ukrycia będą wykonywane w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;

2) lokalizacja awaryjnej studni wody pitnej przewidziana jest na terenach sąsiednich w odległości nie przekraczającej 800m.

**§16.1.** W zakresie gospodarki odpadami: ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o gminny program gospodarki odpadami realizowany przez wyspecjalizowane firmy.

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia szczegółowe planu dla terenów**

**§17.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN.U**, **2MN.U** ustala się:

#### **1) Przeznaczenie terenów**

a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, zabudowy usługowej, zabudowy usług rzemieślniczych, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

b) Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle, których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy.

#### **2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

a) funkcja usługowa jak również instalacje infrastruktury technicznej nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich;

b) budynki mieszkalne, budynki usługowe wolnostojące; zakazuje się lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej;

c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

d) zakazuje się ogrodzeń pełnych i murów

#### **3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a) Na obszarze objętym ustaleniami nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody;

b) Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu:  
Wprowadza się zakaz:

-wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,

-odprowadzania ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

c)Na terenach objętym ustaleniami wyklucza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

d) Zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem i wkomponowanie ich w zagospodarowanie działki budowlanej jako zieleni, kształtując je wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;

e) Zagospodarowanie terenu wolnego od zabudowy i związanego z lokalizacją urządzeń i infrastruktury technicznej zielenią urządzoną;

f) Zieleń izolacyjną, towarzyszącą zabudowie należy zagospodarować wprowadzając głównie nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych;

g)W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi przyjmuje się dopuszczalne poziomy oddziaływania na w środowisko w zależności od sposobu użytkowania ustalonego dla poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4)Zasady kształtowania krajobrazu**

a)Ustala się docelowe przekształcenie krajobrazu w całkowicie ukształtowany w wyniku działalności człowieka zgodnie z zapisami niniejszego planu.

#### **5)Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

a)Na terenie objętym ustaleniami nie występują obiekty zabytkowe oraz obszary ochrony wpisane do rejestru zabytków;

b)Na terenie objętym ustaleniami nie występują stanowiska archeologiczne;

c)Na terenie objętym ustaleniami nie występują dobra kultury współczesnej;

d)Na terenie objętym ustaleniami nie występują krajobrazy kulturowe;

e) W przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów wskazujących na zabytkowe należy powiadomić Burmistrza i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

#### **6)Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a)Ustala się że przestrzeniami publicznymi są drogi wewnętrzne1 KDW, 2 KDW;

b). W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt.6 lit a:

- dopuszcza się lokalizację: słupów ogłoszeniowo-reklamowych, drzew, krzewów i roślinności niskiej, elementów oznakowania systemu informacji miejskiej tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracje porządkową nieruchomości , obiektów małej architektury i oświetlenia , sieci , obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

**7)Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna ilość miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

a)nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą: 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ul. 3-go Maja, 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ul. Kupiecka, 6 m od granic pasa drogowego dróg 1KDW, 2KDW;

b)Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowej zabudowy , oraz zagospodarowania terenu;



-powierzchnia zabudowy mieszkaniowej , usługowej , usług rzemieślniczych działki lub terenu objętego inwestycją do 40% jej powierzchni,

- intensywność zabudowy mieszkaniowej , usługowej , usług rzemieślniczych w odniesieniu do powierzchni działki budynkami mieszkalnymi, usługowymi, usług rzemieślniczych od 0.0 do 1.4

-powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30 % powierzchni działki,

-wysokość zabudowy budynkami mieszkalnymi, usługowymi, usług rzemieślniczych do 10.0 m,

-geometria dachów zabudowy budynkami mieszkalnymi, usługowymi, usług rzemieślniczych - dachy dwuspadowe, wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

-wysokość zabudowy budynkami gospodarczymi, garażowymi do 7.0 m,

-geometria dachów zabudowy budynkami gospodarczymi, garażowymi - dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,

-miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §6.ust.1.Lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach danej działki.

**8)Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

a)Na obszarze objętym ustaleniami nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**9)Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

a)Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości;

b)Ustala się następujące zasady podziału terenu:

-Podział nieruchomości powinien następować w celu wydzielenia działki budowlanej, korekty granic istniejących działek budowlanych, lub w celu wydzielenia dróg wewnętrznych,

-Parametry wydzielanych działek budowlanych powinny umożliwiać realizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z ustalonymi w planie przeznaczeniem terenu, warunkami zabudowy i zagospodarowaniem terenu. Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych 800m<sup>2</sup>.

-Parametry wydzielanych dróg wewnętrznych powinny umożliwiać zapewnienie dojść i dojazdów do działek budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

-Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,

-Zakazuje się podziałów działek skutkujących brakiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek powstałych po podziale, lub zablokowaniem obsługi w zakresie dojazdu działek sąsiednich oraz obsługi w infrastrukturę techniczną.

**10)Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a)Zakazuje się lokalizacji:

-usług pogrzebowych, spopieliarni zwłok (krematoriów),

-spalarni odpadów,

-składowisk i przechowywania odpadów w tym złomu,

-parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych,

-warsztatów samochodowych, warsztatów ślusarskich i kamieniarskich

-warsztatów stolarskich, tartaków,

-instalacji odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem mikroinstalacji na własne potrzeby wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną.

**11)Ustala się strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:**

a)dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

b)dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):

-o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

-o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

-o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;

c)dla linii elektroenergetycznych:

-średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

-średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):dla przewodów izolowanych - 5m, dla przewodów nieizolowanych - 7m,

**12)W strefach technicznych, o których mowa w pkt. 11:**

a)nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

b)dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

**13)W strefach technicznych, o których mowa w pkt. 11 lit. c:**

a)dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

**14)W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.**

**15)Dopuszcza się zmianę zakresu stref, o których mowa w pkt. 11 i zasad lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 11 jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.**

**16)Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami**

a)Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów: dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących (ul. 3-go Maja, ul. Kupiecka) i ulic wewnętrznych 1 KDW, 2 KDW oraz wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów;

b)Zasady obsługi działek infrastruktura techniczną wg §6

c)Zasady gospodarki odpadami wg § 16.

**17)Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach.

**18)stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.**

**§18.1.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN,U ustala się:

**1)Przeznaczenie terenów:**

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, zabudowy usługowej, zabudowy usług rzemieślniczych, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

b) dopuszcza się użytkowanie terenów w zakresie produkcji ogrodniczej, upraw polowych i sadowniczych z zabudową rolniczą mieszkaniową i gospodarczą związaną z produkcją rolną, ogrodniczą, sadowniczą jako pojedyncze siedlisko dla właściciela gospodarstwa zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w pkt. 7;

c) Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością rozbudowy przeprowadzenia remontów i przebudowy zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w pkt. 7;

## **2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

a) funkcja związana z produkcją rolną nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich;

b) budynki mieszkalne wolnostojące

c) zakazuje się ogrodzeń pełnych i murów

## **3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

b) Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu, wprowadza się zakaz:

-wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,

-zanieczyszczania ściekami,

-nawożenia organicznego powodującego uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich,

c) Na terenach objętym ustaleniami wyklucza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

d) Zieleni izolacyjną, towarzyszącą zabudowie należy zagospodarować wprowadzając głównie nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych;

e) W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi przyjmuje się dopuszczalne poziomy oddziaływania na w środowisko w zależności od sposobu użytkowania ustalonego dla poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **4) Zasady kształtowania krajobrazu**

Ustala się przekształcanie krajobrazu zgodnie z zapisami niniejszego planu.

## **5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

a) Na terenie objętym ustaleniami nie występują obiekty zabytkowe oraz obszary ochrony wpisane do rejestru zabytków;

b) Na terenie objętym ustaleniami nie występują stanowiska archeologiczne;

c) Na terenie objętym ustaleniami nie występują dobra kultury współczesnej;

d) Na terenie objętym ustaleniami nie występują krajobrazy kulturowe.

e) W przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów wskazujących na zabytkowe należy powiadomić Burmistrza i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

## **6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**

a) Ustala się że przestrzeniami publicznymi są drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego ponad 10 m włącznie

b). W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt.6 lit a:

- dopuszcza się lokalizację: słupów ogłoszeniowo-reklamowych, drzew, krzewów i roślinności niskiej, elementów oznakowania systemu informacji miejskiej tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracje porządkową nieruchomości, obiektów małej architektury i oświetlenia, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

**7)Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna ilość miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

a)Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą: 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ul. 3-go Maja, 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ul. Kupiecka;

b) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków i budowli, oraz zagospodarowania terenu dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ;

-powierzchnia zabudowy mieszkaniowej , usługowej , usług rzemieślniczych działki lub terenu objętego inwestycją do 50% jej powierzchni,

- intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budynkami mieszkalnymi, usługowymi, usług rzemieślniczych od 0.0 do 1.8.

- intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budynkami gospodarczymi, garażowymi, od 0.0 do 0.4,

-powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25 % powierzchni działki,

-wysokość zabudowy budynkami mieszkalnymi, usługowymi, usług rzemieślniczych do 10.0 m,

-geometria dachów zabudowy budynkami mieszkalnymi, usługowymi, usług rzemieślniczych - dachy dwuspadowe, wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

-wysokość zabudowy budynkami gospodarczymi, garażowymi do 7.0 m,

-geometria dachów zabudowy budynkami gospodarczymi, garażowymi - dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,

-miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §6 ust.1.Lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach danej działki.

**8)Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

a)Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**9)Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

a)Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości;

b)Ustala się następujące zasady podziału terenu:

-Podział nieruchomości powinien następować w celu wydzielenia działki budowlanej korekty granic istniejących działek rolnych, lub w celu wydzielenia dróg wewnętrznych,

-Parametry wydzielanych działek budowlanych powinny umożliwiać realizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z ustalonymi w planie przeznaczeniem terenu, warunkami zabudowy i zagospodarowaniem terenu. Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych 1000m<sup>2</sup>.

-Parametry powstałych działek rolnych powinny umożliwiać realizację zabudowy zagrodowej, budynków i budowli rolniczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z ustalonymi w planie przeznaczeniem terenu, i warunkami zabudowy i zagospodarowaniem terenu,

-Parametry wydzielanych dróg wewnętrznych powinny umożliwiać zapewnienie dojazdów do działek rolnych i budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- Minimalna szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych obsługujących więcej niż 8 działek nie mniej niż 10 m.

c) Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu;

d) Zakazuje się podziałów działek skutkujących brakiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek powstałych po podziale, lub zablokowaniem obsługi w zakresie dojazdu działek sąsiednich i obsługi infrastrukturą techniczną.

### **10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

a) zakazuje się realizacji:

- budowli i budynków związanych z produkcją hodowlaną, zabudowy produkcyjnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,

- usług pogrzebowych, spopieliarni zwłok (krematoriów),

- spalarni odpadów,

- składowisk i przechowywania odpadów w tym złomu,

- biogazowni,

- parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych,

- tartaków, zakładów stolarskich

- warsztatów ślusarskich

- instalacji odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem mikroinstalacji na własne potrzeby wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną.

### **11) Ustala się strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:**

a) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

b) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):

- o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

- o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

- o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;

c) dla linii elektroenergetycznych:

- średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

- średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej), dla przewodów izolowanych - 5m, dla przewodów nieizolowanych - 7m,

### **12) W strefach technicznych, o których mowa w ust. 11:**

a) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej:

b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

**13) W strefach technicznych, o których mowa w ust. 11 pkt 3:**

a) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

**14) W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.**

**15) Dopuszcza się zmianę zakresu stref, o których mowa w ust. 3 i zasad lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3 jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.**

**16) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami**

a) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów: dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących (ul. 3-go Maja, ul. Kupiecka) oraz wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów;

b) Zasady obsługi działek infrastruktura techniczną wg §7.

c) Zasady gospodarki odpadami wg §16.

**17) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

a) Nie ustala się terminów, urządzania i użytkowania terenów oraz rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach.

b) ustala się rolnicze użytkowanie terenów do czasu przystąpienia do realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

**18) Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.**

**§19.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4R, RU** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenów**

a) tereny rolne użytkowane w zakresie produkcji ogrodniczej, upraw polowych i sadowniczych z zabudową związaną z produkcją rolną ;

b) tereny przetwórstwa rolno – spożywczego związane z produkcją rolną i ogrodniczą z zabudową przetwórstwa rolno-spożywczego;

c) Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy.

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

a) funkcja związana z produkcją rolną , przetwórstwem rolno –spożywczym , funkcją usługową nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich;

b) zakazuje się ogrodzeń pełnych i murów

c) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody;

b) Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu: Wprowadza się zakaz:

- wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów;

-zanieczyszczania ściekami,

- nawożenia organicznego powodującego uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich,

c)Na terenach objętym planem wyklucza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

d)Zieleń izolacyjną, towarzyszącą zabudowie należy zagospodarować wprowadzając głównie nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych.

e)W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi przyjmuje się dopuszczalne poziomy oddziaływania na w środowisko w zależności od sposobu użytkowania ustalonego dla poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4)Zasady kształtowania krajobrazu**

**Ustala się przekształcenie istniejącego krajobrazu produkcji rolniczej zgodnie z zapisami niniejszego planu.**

#### **5)Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

a)Na terenie objętym ustaleniami nie występują obiekty zabytkowe oraz obszary ochrony wpisane do rejestru zabytków;

b)Na terenie objętym ustaleniami nie występują stanowiska archeologiczne;

c)Na terenie objętym ustaleniami nie występują dobra kultury współczesnej;

d) Na terenie objętym ustaleniami nie występują krajobrazy kulturowe.

e) W przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów wskazujących na zabytkowe należy powiadomić Burmistrza i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

#### **6)Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

a)Na terenie objętym ustaleniami nie ustala się przestrzeni publicznych .

**7)Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna ilość miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

a)nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą: 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ul. 3-go Maja;

b)Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:

-powierzchnia zabudowy związanej z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym działki lub terenu objętego inwestycją do 40 % powierzchni działki .

- intensywność zabudowy związanej z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym w odniesieniu do powierzchni działki od 0.0 do 0.7.

-powierzchnia biologicznie czynna do 30 %powierzchni terenu,

-wysokość zabudowy budynkami związanymi z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym do 8.0m,

-geometria dachów zabudowy budynkami związanymi z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym – dachy płaskie , dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o katach nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,

-wysokość budowli i instalacji związanych z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym do 15.0 m,

- miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §6 ust.1 Lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach danej działki.

**8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

a) Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

a) Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

b) Ustala się następujące zasady podziału terenu:

- Podział nieruchomości powinien następować w celu wydzielenia działki rolnej korekty granic istniejących działek rolnych, lub w celu wydzielenia dróg wewnętrznych,

- Parametry wydzielanych działek rolnych powinny umożliwiać realizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z ustalonymi w planie przeznaczeniem terenu, warunkami zabudowy i zagospodarowaniem terenu,

- Parametry wydzielanych dróg wewnętrznych powinny umożliwiać zapewnienie dojazdów do działek rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,

d) Zakazuje się podziałów działek skutkujących brakiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek powstałych po podziale, lub zablokowaniem obsługi w zakresie dojazdu działek sąsiednich.

**10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) zakazuje się realizacji:

- budowli i budynków związanych z produkcją hodowlaną, zabudowy produkcyjnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego związanego z produkcją hodowlaną, ubojni, masarni,

- spalarni odpadów,

- biogazowni,

- składowisk i przechowywania odpadów w tym złomu,

- instalacji odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem mikroinstalacji na własne potrzeby wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną.

**11) Ustala się strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach::**

a) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchni terenu;

b) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):

- o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

- o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

- o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;

c) dla linii elektroenergetycznych:

- średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),



-średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):dla przewodów izolowanych - 5m,dla przewodów nieizolowanych - 7m,

**12)W strefach technicznych, o których mowa w ust. 11:**

a)nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

b)dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

**13)W strefach technicznych, o których mowa w ust. 11 pkt 3:**

a)dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

**14)W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.**

**15)Dopuszcza się zmianę zakresu stref, o których mowa w ust. 3 i zasad lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3 jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.**

**16)Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:**

a)Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów: dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących (ul. 3-go Maja, ul. Kupiecka) oraz wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów;

b)Zasady obsługi działek infrastruktura techniczną wg §7 ;

c)Zasady gospodarki odpadami wg §16.

**17)Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

a)Nie ustala się terminów, urządzania i użytkowania terenów oraz rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach.

b) ustala się rolnicze użytkowanie terenów do czasu przystąpienia do realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

**18)stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.**

**§20. 1.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 ZL ustala się:

**1) Przeznaczenie terenów:**

a)tereny lasów użytkowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III – PRZEPISY KOŃCOWE**

**§21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Suchowoli

**§22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

