

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY**

USTALENIA PLANU

**Dziennik Urzędowy
Województwa Lubelskiego
Nr 104 Poz.1832 z dnia 9 czerwca 2006 r.**

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000
stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

Uchwała Nr XLV/189/06
Rady Miasta Rejowiec Fabryczny
z dnia 6 marca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego teren miasta Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności projektu planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną miasta, w tym generalnymi lokalnymi zasadami zagospodarowania przestrzennego ujętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, Rada Miasta uchwała co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta Rejowiec Fabryczny.

§ 2

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dominanta urbanistyczna** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów,
- 2) **działalność nieuciążliwa** – rozumie się przez to działalność, nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzkie zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów,
- 3) **usługi komercyjne** - usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa,
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, do której należy dostosować fronty nowych budynków,
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych,
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki o gruncie rodzimym, która ma pozostać niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni, dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo,
- 7) **przepisy szczególne i odrębne** – to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) **przestrzeń publiczna** – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 9) **przeznaczenie terenu lub obiektu** – kategoria form zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie,
- 10) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu,
- 11) **przeznaczenie uzupełniające przeznaczenie podstawowe** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 12) **teren** – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 13) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Rejowiec Fabryczny, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rejowiec Fabryczny,
- 14) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (przez kondygnację naziemną rozumie się również piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane zgodnie z prawem budowlanym jako mieszkalne), mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę,
- 15) **wysokość zabudowy** – to wartość wyrażona w metrach od poziomu gruntu w najniższym usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem,
- 16) **zabudowa jednorodzinna i zagrodowa** – zabudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 17) **zabudowa wielorodzinna** - przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, o liczbie mieszkań większej niż 2, w tym powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 20% całkowitej powierzchni budynku.

§ 3

1. Integralną część planu stanowi:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” w skali 1:2000,
- 2) Załącznik nr 2 – zawierający informację na temat sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.
- 3) Załącznik nr 3 – zawierający informacje o zasięgu stref technicznych i warunkach ich zagospodarowania
- 4) Załącznik nr 4 – (plansza w skali 1: 10 000) zawierający informacje o usytuowaniu elementów infrastruktury technicznej

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu „ Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,
 - 3) symbole kategorii przeznaczenia terenu,
 - 4) elementy kompozycji urbanistycznej:
 - a) dominanty urbanistyczne,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) ciągi piesze,
 - 5) inne oznaczenia wynikające z przepisów szczególnych:
 - a) pomniki przyrody,
 - b) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - 6) strefy:
 - a) sanitarna wokół cmentarza,
 - b) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - c) „OW” obserwacji i ochrony archeologicznej,
 - d) ochrony bezpośredniej ujęcia wody pitnej,
 - e) rekultywacji terenów pogórnicych,
 - f) rewitalizacji zabudowy,
 - g) techniczne wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego ,
 - 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, o liczbie mieszkań większej niż 2, w tym powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 20% całkowitej powierzchni budynku,
 - 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, o liczbie mieszkań większej niż 2, w których powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 50% całkowitej powierzchni budynku,
 - 5) **U1** – tereny usług publicznych, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki usług nauki, oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej, kultury i wypoczynku oraz obiekty kultu i administracji publicznej a także obiekty i urządzenia towarzyszące takie jak drogi dojazdowe do budynków i urządzeń, drogi pożarowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania zabudowy na tym terenie. Usługami publicznymi są także te usługi komercyjne których budowa lub eksploatacja były lub są subwencjonowane ze środków publicznych,
 - 6) **U2** – tereny usług komercyjnych, przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła, obiekty instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, obiekty administracji gospodarczej i inne utrzymujące się z dochodów własnych,

- 7) **US** – tereny sportu i rekreacji, przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są budynki, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna niezbędna dla rozwoju infrastruktury sportowej, wypoczynku krótkopobytowego oraz turystyki pieszej,
 - 8) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przez co rozumie się grunty, na których zlokalizowane są obiekty produkcyjne powiązane przestrzennie realizowanym procesem technologicznym, obiekty i grunty używane do przechowywania i składowania produktów i półproduktów, obiekty administracyjne,
 - 9) **PG** – obszary i tereny górnicze w rozumieniu ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
 - 10) **PM** – tereny przestrzeni miejskiej,
 - 11) **ZL** – lasy, w rozumieniu ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, tereny miejskiej zieleni publicznej, przez co rozumie się grunty, na których występują zbiorowiska roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, w szczególności są to parki, zieleńce, zieleń na placach i przy ulicach,
 - 13) **R** – tereny rolnicze, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - 14) **RL** – tereny rolnicze z możliwością zalesień, grunty rolnicze, które wskazane są do zalesień,
 - 15) **ZC** – cmentarze, w rozumieniu ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
 - 16) **ZD** – tereny ogrodów działkowych w rozumieniu ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych,
 - 17) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne,
 - 18) **KDZ, KDL, KDD, KDx** – tereny dróg publicznych, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych,
 - 19) **KU** – tereny urządzeń i usług komunikacyjnych, przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi i garaże (w tym wielopoziomowe),
 - 20) **KK** – tereny komunikacji kolejowej, przez co rozumie się grunty przeznaczone pod istniejące i projektowane linie i bocznice kolejowe, a także obiekty i budynki kolejowe oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 21) **E, G, W, K, C**, – tereny infrastruktury technicznej, przez co rozumie się grunty przeznaczone pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, oczyszczalnię ścieków, kotłownie itd.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdz. III.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

Ustala się następujące zasady ochrony wartości kulturowych:

1. Wyznacza się na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, w granicach której obowiązuje:
 - zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
 - ochrona układu dróg oraz zieleni,
 - ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
 - zakaz wznoszenia w sąsiedztwie zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej w stosunku do już istniejącej,
 - zakaz umieszczania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, tymczasowych obiektów handlowych i usługowych oraz zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe, w sposób mogący powodować obniżenie wartości historycznych, architektonicznych lub estetycznych,
 - uzgodnienie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji z właściwymi służbami konserwatorskimi.
2. Wyznacza się na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” strefę „OW” obserwacji i ochrony archeologicznej, w granicach, której wszelka działalność inwestycyjna, związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwania surowców mineralnych) oraz zmian w użytkowaniu gruntu, wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę – w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji. Prace ziemne towarzyszące uzgodnionym inwestycjom, muszą być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na prowadzenie badań archeologicznych.
3. W odniesieniu do obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach projektowych i realizacyjnych.
4. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji winny być podporządkowane wnioskowi i decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach i w otoczeniu zabytku wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
5. Dla obiektów architektury i budownictwa znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

6. W przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację fotograficzną w celu uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
7. Cmentarze i mogiły znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków należy zachować i rewaloryzować w oparciu o projekt zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, krajobrazu i ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) północna część obszaru objętego planem podlega ochronie jako „Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu” na podstawie rozporządzenia Nr 52 (Dz. U. Woj. Chełmskiego Nr 10 poz. 98) Wojewody Chełmskiego z dnia 29 czerwca 1998 r.
 - 2) na obszarze chronionego krajobrazu wprowadza się następujące zasady, konieczne do zapewnienia ochrony terenów posiadających walory przyrodnicze, krajobrazowe i wypoczynkowe:
 - a) zakazuje się:
 - lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, które uzyskały negatywną ocenę oddziaływania na środowisko,
 - lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
 - wydobywania skal; i surowców mineralnych za wyjątkiem lokalizacji kopalni piasku, gliny, żwiru i torfu uwzględnionych w planach zagospodarowania przestrzennego,
 - prowadzenia trwałych odwodnień terenu powodujących degradację gleby lub szaty roślinnej oraz odwodnienia nie użytkowanych gospodarczo bagien i torfowisk, zwłaszcza śródleśnych i śródpolnych,
 - b) ujemne oddziaływanie inwestycji na środowisko przyrodnicze musi zostać ograniczone do działki, na której jest ona realizowana,
 - c) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych naruszających w znaczny i trwały sposób istniejącą rzeźbę terenu,
 - d) zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych,
 - e) obowiązuje rekultywacja i zagospodarowanie istniejących gruntów zdegradowanych,
 - 3) w zakresie ochrony pomników przyrody obowiązują zakazy określone w aktach prawnych nadających im status prawnej ochrony,
 - 4) w zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
 - a) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i szpalerów drzew wzdłuż ulic i odtwarzanie drzew w miejscach koniecznego ich usunięcia,
 - b) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleb w przypadku prowadzenia prac ziemnych i jej wykorzystanie dla kształtowania terenów zieleni,
 - 5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się następujące zasady:

- a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
 - b) stosowanie na terenach parkingów urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
 - c) ochrona i wprowadzanie obudowy biologicznej otwartych cieków wodnych,
 - d) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 15 m od górnej krawędzi brzegu cieków wodnych,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i ścieków do gruntu,
 - f) wyposażenie wszystkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w kanalizację,
 - g) składowanie odpadów stałych wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 6) ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku ustalone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. oraz wartości progowe poziomów hałasu w środowisku ustalone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. Są to:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM,
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem MU,
 - e) tereny usług publicznych oznaczone symbolem U1,
 - f) tereny usług komercyjnych oznaczone symbolem U2,
 - g) tereny przemysłowe oznaczone symbolem P,
 - h) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US,
- 7) w zakresie ochrony terenów otwartych ustala się następujące zasady:
- a) ochrona gleb, a szczególnie gleb klas III-IV,
 - b) ochrona zwartych kompleksów rolnych przed ich dalszym rozdrobnieniem,
- 8) W zakresie gospodarki leśnej ustala się następujące zasady:
- a) ścisła ochrona zwartych obszarów leśnych ze względu na ich funkcje ochronne,
 - b) obowiązuje zachowanie trwałości lasów poprzez:
 - dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
 - preferowanie naturalnego odnowienia lasów,
 - ograniczanie regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej,
 - ustalenie etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu, ograniczanie zrębów zupełnych oraz ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleb i roślinności leśnej,
 - c) ochrona małych zespołów i zadrzewień ze względu na ich rolę ekologiczną.

2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:

- 1) scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem odpowiednich ustaw i rozporządzeń w tym zakresie,
- 2) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem odpowiednich przepisów,

- 3) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
 - a) każda działka powinna mieć dostęp bezpośrednio do wydzielonej drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60, a 120 stopni.
3. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
 - 1) każda nowowydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - 2) powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym położonej w poszczególnych kategoriach terenu nie może być mniejsza niż 700 m²,
 - 3) wymienione w pkt 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
 - 4) wymienione w pkt 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

§ 6

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDx.
2. Poprzez drogi klasy KDZ realizuje się powiązania zewnętrzne, międzyobszarowe, natomiast poprzez drogi klasy KDL, KDD, KDx- powiązania wewnętrzne, zapewniając spójność z układem podstawowym miasta.
3. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki modernizacji i budowy:
 - 1) drogi klasy KDZ 1/2
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - b) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni min. – 8 m,
 - c) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) drogi klasy KDL 1/2
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,
 - b) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni min. – 6 m,
 - c) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulic zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) drogi klasy KDD 1/2
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni min. – 5 m,
 - c) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,

4) ciągi pieszo-jezdne KDx:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m,
- b) szerokość ciągu pieszo-jezdnego min. – 5 m,
- c) nie dopuszcza się budowy miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających.

4. Jako zasadę ustala się zachowanie zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas ulic z określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się odstępstwa od szerokości, wymienionych w ust. 3.

5. Korekty linii rozgraniczających drogi klasy KDZ, KDL, KDD, KDx mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:

- 1) opracowania koncepcji uzasadniającej potrzebę wprowadzenia zmian,
- 2) utrzymania ustalonego w planie przebiegu tras i lokalizacji skrzyżowań,
- 3) zapewnienia przekrojów poprzecznych dróg o parametrach przewidzianych w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ,
- 4) zapewnienia realizacji planowanych ciągów infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

- 1) wyodrębnia się tereny wydzielonych parkingów, o których mowa w §32,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) w formie dodatkowych pasów postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas KDZ, KDL, KDD- zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach szczególnych,
 - b) w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających.

7. Dla poszczególnych, wymienionych poniżej kategorii przeznaczenia terenów określonych w ustaleniach planu obowiązuje warunek bilansowania potrzeb parkingowych w granicach działki, wg wskaźników:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-1-2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na jedną działkę,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej MU 1 m.p. na 1 mieszkanie plus 20-30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) tereny usług publicznych U1 - 20-30 m.p./100 użytkowników, plus 15-25 m.p./100 zatrudnionych,
- 4) tereny koncentracji usług komercyjnych U2- średnio 20-30 m.p./100 użytkowników plus 15-25 m.p./100 zatrudnionych, z wyszczególnieniem:
 - a) obiekty usług turystyki- 20-50 m.p./100 łóżek, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów,
 - b) teatry, kina –10-25 m.p./100 miejsc,
 - c) obiekty handlowe-20-30 m.p./1000m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) biura, urzędy- 10-20 m.p./1000m² powierzchni użytkowej z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów.

8. Urządzeniami uzupełniającymi użytkowanie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDZ, KDL, KDD, KU mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):

- 1) ścieżki rowerowe,
- 2) zatoki i przystanki autobusowe,
- 3) zieleń o charakterze izolacyjnym,
- 4) ciągi oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
- 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- 6) obiekty małej architektury.

9. Układ komunikacyjny dopełniają istniejące dojazdy do poszczególnych obiektów. Na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ ustalony w planie może być uzupełniony o dojazdy (drogi wewnętrzne) zapewniające prawidłową obsługę terenu. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pieszych oraz ruchu i postoju pojazdów powinny być dostosowane do potrzeb i nie mniejsze niż 5m.

10. Nie dopuszcza się możliwości wprowadzenia innych niż zaprojektowane wjazdów, zjazdów i skrzyżowań na ulice klasy KDZ, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie nowych wjazdów za zgodą zarządcy drogi.

11. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:

- 1) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządcy drogi,
- 2) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę, przebudowę lub remont.

12. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji kolejowej, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod istniejące i projektowane bocznicę kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.

- 1) odległość nowej zabudowy od granicy obszaru kolejowego min. – 10 m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
- 2) urządzeniami uzupełniającymi użytkowanie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolem KK mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
 - a) drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej,
 - b) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym.

§ 7

Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Na terenie objętym planem należy wyznaczyć:

- 1) strefę techniczną wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV,
- 2) strefę techniczną wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,
- 3) strefę techniczną wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

- 4) strefę techniczną wzdłuż istniejących lub projektowanych napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV,
- 5) strefę techniczną wzdłuż istniejących lub projektowanych kablowych linii średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV,
- 6) strefę techniczną wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 7) odległości podstawowe istniejącej stacji gazowej I stopnia od obiektów terenowych,
- 8) odległości podstawowe istniejących gazociągów średniego ciśnienia od obiektów terenowych,
- 9) strefę kontrolowaną projektowanych gazociągów średniego ciśnienia,
- 10) odległości stacji gazowych od obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

2. Wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, wymienionych w punktach od 1) do 9), ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych. Zamieszczono je w załączniku nr 3,

3. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz sieciowy i ciepło,
- 4) telekomunikacji,

pod warunkiem, że:

- a) ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,
- b) nie będą to przedsięwzięcia, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest i może być wymagany, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

4. Ograniczenie, wyszczególnione w ust. 3 lit. b) nie dotyczy instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego, określone w przepisach szczególnych.

§ 8

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji 110/30/15 kV Rejowiec,
- 2) stacja ta posiada wielostronne zasilanie liniami 110 kV: Chełm-1 i Chełm-2, Biskupice i Krasnystaw,
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy ustanowić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych,
- 4) dopuszczalne lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dopuszczalne trasy linii 15 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej,

- 6) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 7) rozmiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt. od 2. do 3., ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych . Zamieszczono je w załączniku nr 3.

§ 9

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia zlokalizowana przy ul. Chełmskiej w Rejowcu Fabrycznym, oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z wyżej wymienionej stacji,
- 2) poprzez południowo – wschodnią granicę miasta biegnie gazociąg wysokiego ciśnienia do ww. SRP I stopnia w Rejowcu Fabrycznym – wzdłuż wymienionego gazociągu należy utrzymać istniejące strefy techniczne,
- 3) wokół istniejącej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Rejowcu Fabrycznym należy utrzymać odległości podstawowe stacji gazowych od obiektów terenowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać odległości podstawowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych po wymienionym terminie lub dla których wydano pozwolenie na budowę
- 5) na rysunku „Infrastruktura techniczna”, przedstawiono zasady zasilania gazem obszarów objętych planem, zobrazowane orientacyjnym przebiegiem projektowanych gazociągów średniego ciśnienia, dopuszcza się poprowadzenie gazociągów odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 6) projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 7) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 8) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt. od 2. do 4., ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych . Zamieszczono je w załączniku nr 3.
- 9) gaz ziemny dla odbiorców przyłączanych do sieci gazowej wg zasad obowiązującego Prawa Energetycznego wykorzystywany będzie do celów komunalnych, grzewczych oraz technologicznych,
- 10) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z PGNiG SA. Oddział – Zakład Gazowniczy w Lublinie.

§ 10

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę pozostają miejskie ujęcia komunalne wód podziemnych przy ul. Polnej, przy ul. Chełmskiej „Morawinek” oraz przy szkole podstawowej przy ul. Lubelskiej, eksploatowane w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa,
- 2) dla wszystkich studni utrzymuje się aktualne strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej zgodne z pozwoleniem wodnoprawnym,
- 3) w obszarze strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia oraz nakazuje się:
 - a) odprowadzenia wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń poboru wody,
 - b) zagospodarowania terenu zielenią,
 - c) ogrodzenia terenu ochrony bezpośredniej,
- 4) do obszarów infrastruktury wodociągowej w tym ujęć wody konieczne jest zapewnienie niezbędnego dojazdu,
- 5) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na:
 - a) istniejących rurociągach magistralnych,
 - b) oraz istniejącej sieci rozdzielczej,
- 6) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy, objęte niniejszym planem powinny być wyposażone w zbiorcze systemy zaopatrzenia w wodę, zapewniające odbiorcom wymaganą ilość wody, niezawodność dostawy oraz jakość wody zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 7) na rysunku „Infrastruktura techniczna” przedstawiono projektowane odcinki przewodów wodociągowych, służących do zaopatrzenia w wodę odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę - dopuszcza się poprowadzenie przewodów wodociągowych innymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych;
- 8) nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 9) ze względów hydraulicznych i użytkowych (w tym zabezpieczenia przeciwpożarowego) zaleca się stosowanie pierścieniowego układu sieci wodociągowej,
- 10) dopuszczalne trasy sieci wodociągowej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 11

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:

- 1) na omawianym obszarze generalnie obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem do istniejącego systemu kanalizacji następuje w oparciu o system grawitacyjny poprzez istniejący kolektor końcowy

prowadzący do oczyszczalni zlokalizowanej w południowej części miasta przy ul. Chełmskiej,

- 3) na rysunku „Infrastruktura techniczna” zaproponowano system kanalizacji na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę, z uzasadnionych powodów technicznych bądź ekonomicznych dopuszcza się inny przebieg sieci kanalizacyjnej,
- 4) budowa nowych kanałów sanitarnych winna być wyznaczana w trasie powstających miejskich ciągów komunikacyjnych. W innym przypadku konieczne będzie zapewnienie niezbędnego dojazdu do obiektów kanalizacyjnych,
- 5) budowa sieci kanalizacyjnej na nowych terenach budowlanych powinna być prowadzona generalnie w układzie grawitacyjnym, w systemie rozdzielczym, (tj. odrębna sieć przewodów sanitarnych i deszczowych),
- 6) ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoległej budowy sieci kanalizacyjnej, budowa kanalizacji, (zarówno sanitarnej jak i deszczowej) powinna następować jednocześnie z realizacją sieci wodociągowej,
- 7) dopuszczalne trasy sieci kanalizacyjnej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 8) system odwodnienia projektowanych dróg powinien być każdorazowo, indywidualnie opracowany z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury,
- 9) tereny dróg i parkingów o trwałej nawierzchni i dużym natężeniu ruchu powinny być wyposażone w kanalizację deszczową, ścieki opadowe mogą być wyprowadzane do odbiornika po podczyszczeniu i po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 10) w celu zmniejszenia ilości odprowadzanych wód opadowych w konkretnych rozwiązaniach projektowych, powinno się stosować możliwie dużą powierzchnię przepuszczalną – np. tzw. zielone parkingi,
- 11) na terenach zabudowy rozproszonej i na terenach, które nie będą objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną oraz do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorowej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do:
 - a) szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych,
 - b) przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 12) na terenach zabudowy mieszkaniowej sugeruje się rozważenie możliwości lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu,
- 13) przemysłowa część miasta (cementownia oraz obiekty z dzielnicy przemysłowej w zachodniej części miasta) posiada odrębną sieć kanalizacji przemysłowej i gospodarczej, z oczyszczalnią ścieków na terenie cementowni.

§ 12

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) w mieście energię cieplną uzyskuje się poprzez spalanie węgla w piecach domowych i kotłowniach lokalnych, bądź gazu,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło sieciowe z Kotłowni dla osiedla „Wschód”,

- 3) potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody na terenie zakładu Cementowni zabezpiecza kotłownia zakładowa,
- 4) rozważy się możliwość wykorzystania rezerw ciepła z kotłowni zakładowej dla potrzeb innych użytkowników,
- 5) w coraz szerszym zakresie stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska - w miejsce węglowych źródeł ciepła rekomenduje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej,
- 6) jako działania towarzyszące, tworzone będą zachęty do ocieplenia istniejących budynków i stosowania ociepleń w nowych budynkach - propagowanie budowy energooszczędnych domów.

§ 13

1. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
 - a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących - z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków - albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
 - b) w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych poza terenami zabudowanymi,
- 4) wokół budowli z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych,
- 5) dopuszcza się umieszczanie na budynkach, radiowych anten nadawczych, jeżeli:
 - a) budynki nie są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków,
 - b) nie zostaną przekroczone określone przepisami szczególnymi dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku,
- 6) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury telekomunikacji nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

2. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:

- 1) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w układzie kablowym,
- 2) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg i ulic dopuszcza się układanie telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej oraz lokalizację estetycznie wykonanych kablowych szafek rozdzielczych sieci przewodowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi, wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy

techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami zawartymi w przepisach szczególnych,

- 3) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe obowiązujące na obszarach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 14

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne wbudowane lub dobudowane,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) zieleń ozdobną i rekreacyjną.

2. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów usługowych w ramach do rozmiarów nie przekraczających 15 % istniejącej kubatury,
- 3) nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na niezgodną z ustaleniami zawartymi w ust. 1 pkt.1) i 2),
- 4) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków,
- 5) obowiązuje zakaz zabudowy terenów w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
- 7) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni,
- 8) obowiązuje zasada sytuowania budynku dłuższą osią równoległą do drogi,
- 9) co najmniej 30% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna, a w przypadku terenów położonych na glebach III klasy bonitacji co najmniej 50 %,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 11) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 7 arów,
- 12) dla wyznaczonych nowych działek ustala się min. szerokość działki na 20 m.

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków

jednorodzinnych usytuowanych na sąsiadujących działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,

- 2) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 12 m, a ilość kondygnacji 3 z uwzględnieniem poddasza, jak również powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy, tak aby wysokość nowych budynków była równa wysokości najwyższych budynków w sąsiedztwie,
 - 3) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2 m licząc od poziomu gruntu w najniższej położonym narożniku budynku,
 - 4) poddasza od strony ogrodu mogą być doświetlone wg jednolitego systemu za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
 - 5) kolorystyka materiałów wykończeniowych: wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
 - 6) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej, a w zabudowie kształtującej przestrzeń publiczną także „sidingu”,
 - 7) ogrodzenia działek od strony ulic, placów i ogrodów ogólnego użytkowania powinny być ażurowe, z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m,
 - 8) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, powiązane w miarę możliwości z frontowym ogrodzeniem posesji.
5. Forma architektoniczna garaży powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) obowiązują garaże wbudowane i garaże wolnostojące,
 - 2) wysokość garaży mierzona od środka rzutu budynku do najwyższego punktu nie może przekraczać 4,5 m,
 - 3) podłoże stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów umożliwiających rozwój zieleni trawiastej,
 - 4) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce,
 - 5) dachy garaży wolnostojących należy wznosić jako połacie jednospadowe, dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe i zharmonizować z kształtem budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
 - 6) dopuszcza się doświetlenie garaży wolnostojących za pomocą okien połaciowych.

§ 15

Tereny zabudowy zagrodowej (RM)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną i agroturystyką,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa jednorodzinna,
 - nieuciążliwe usługi komercyjne wbudowane,
 - obiekty gospodarcze - wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych, bądź jako budynki wolnostojące,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - 3) w granicach terenów RM obowiązuje zakaz wznoszenia wolnostojących obiektów handlowych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej RM:
- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę, i rozbudowę oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i urządzeń z nią związanych,
 - 2) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do systemu odprowadzenia ścieków,
 - 3) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - 4) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych na działki budowlane wyznaczona w tym podziale działka nie może być mniejsza niż 21,0 a i nie węższa niż 20 m,
 - 5) obowiązuje zasada sytuowania budynku dłuższą osią równoległą do drogi,
 - 6) co najmniej 30% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,3.
3. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) wysokość nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych nie może przekraczać 9 m, a ilość kondygnacji 2,
 - 2) obowiązują dachy dwuspadowe,
 - 3) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, jak również budowę ganków na osi budynków,
 - 4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
 - 5) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone i zadaszone,
 - 6) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2 m licząc od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku.
4. Zieleń przydomowa i ogrodzenia powinny spełniać następujące wymagania:
- 1) zieleń wysoka powinna być nasadzana nie bliżej niż 1 m od granicy sąsiedniej działki,
 - 2) ogrodzenia powinny być kształtowane wg poniższych zasad:
 - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) ogrodzenia posesji nie mogą być wykonane z elementów plastikowych,
 - c) wysokość ogrodzenia max. 1,5 m.

§ 16

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami MW ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,
 - c) zieleń ozdobną i rekreacyjną,
 - d) zorganizowane, wielopoziomowe garaże i parkingi,
2. W granicach terenów MW obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) wolno stojących obiektów handlowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW:

- 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy zmierzającą do podniesienia standardu mieszkań,
- 2) dopuszcza się dobudowę balkonów, po wcześniejszym opracowaniu koncepcji architektonicznej dla całego zespołu zabudowy, a co najmniej całego budynku,
- 3) partery budynków mogą być przeznaczane pod usługi,
- 4) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni,
- 5) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- 6) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wyznaczonych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych.

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) wysokość nowych budynków nie może być większa niż 4 kondygnacje i nie wyższa niż 15 m mierząc od poziomu terenu w najniższym usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu dachu, powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy, tak aby wysokość nowych budynków była równa wysokości budynków sąsiednich lub wysokości większości budynków w sąsiedztwie,
- 2) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe,
- 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych: wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
- 4) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem w kolorystyce dachu budynku mieszkalnego lub zadaszeń nad wejściami do budynków.

5. Forma architektoniczna garaży na terenie MW powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) dla nowej zabudowy obowiązują garaże wbudowane,
- 2) dla zabudowy istniejącej obowiązują miejsca postojowe i garaże w obrębie działki,
- 3) podłoże stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów umożliwiających rozwój zieleni trawiastej,
- 4) dopuszcza się budowę garaży wielopoziomowych,
- 5) wysokość garaży wielopoziomowych nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, z możliwością wykorzystania parteru jedynie na nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym i publicznym (administracja),
- 6) dachy garaży wielopoziomowych należy projektować jako płaskie lub dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów.

§ 17

Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe i usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) garaże wbudowane w budynkach mieszkalnych,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,

2. W granicach terenów MU obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) wolno stojących obiektów handlowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU:

- 1) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej),
- 2) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
- 5) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni,
- 6) obowiązuje zakaz zabudowy wjazdów na podwórko, jeżeli uniemożliwi to dojazd służb ratowniczych (straż pożarna, pogotowie).

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 3 kondygnacje i 12 m, mierząc od poziomu terenu w najniższym narożniku budynku do najwyższego punktu dachu, ale również powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy, tak aby wysokość nowych budynków była równa wysokości najwyższych budynków w sąsiedztwie,
- 2) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiadujących działkach i dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
- 3) poddasza mogą być doświetlone, za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi oraz oknami połaciowymi,
- 4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
- 5) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- 6) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone i wkomponowane w formie małej architektury w otaczającą zabudowę.

5. Forma architektoniczna garaży na terenie MU powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) obowiązują garaże wbudowane oraz tam, gdzie jest to możliwe dodatkowe stanowisko postojowe,
- 2) podłoże stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów, umożliwiających rozwój zieleni trawiastej,
- 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

§ 18

Teren usług publicznych (U1)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami U1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji publicznej, kultu religijnego, ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną o funkcjach rekreacyjnych,
 - d) drogi dojazdowe i parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów U1.

2. W granicach terenów U1 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) wolno stojących obiektów usług komercyjnych i budynków mieszkalnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów usług publicznych U1:

- 1) partery budynków mogą być przeznaczane pod usługi o charakterze komercyjnym,
- 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oświaty i szkolnictwa wraz z zapleczem dydaktycznym (laboratoria, biblioteki itp.),
- 4) co najmniej 30 % terenu działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
- 5) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- 6) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie strefy technicznej wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) obowiązują stanowiska postojowe wg standardu określonego w § 6,
- 8) podłoże i nawierzchnia stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów umożliwiających rozwijanie zieleni trawiastej.

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien połaciowych i lukarn,
- 2) kolorystyka materiałów wykończeniowych: wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
- 3) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji, blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- 4) nie dozwala się stosowania ogrodzeń od strony ulicy lub placu sytuowanych przed frontem budynków za wyjątkiem szkół i przedszkoli,
- 5) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem w kolorystyce dachu budynków otaczających,
- 6) ogrodzenia powinny być kształtowane przy spełnieniu poniższych warunków:
 - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych za wyjątkiem kamienia i cegły nietynkowanej,
 - b) ogrodzenia posesji nie mogą być wykonane z tworzyw sztucznych,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia 2 m,
 - d) uzupełnieniem ogrodzeń od strony ciągów komunikacyjnych powinien być żywopłot.

§ 19

Tereny usług komercyjnych (U2)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami U2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty i urządzenia umożliwiające realizację nieuciążliwych dla otoczenia przedsięwzięć komercyjnych,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty nieuciążliwej działalności produkcyjnej,
 - b) zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych,
 - c) targowiska,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) ulice dojazdowe, parkingi, garaże podziemne i wbudowane,
 - f) ciągi piesze i rowerowe,
 - g) zieleń urządzoną.

2. W granicach terenów U2 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Warunkiem realizacji wszystkich inwestycji jest wykazanie ich nieuciążliwości dla otoczenia zgodnie z przepisami szczególnymi. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów koncentracji usług U2:

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej),
- 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych,

- 3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych,
 - 5) miejsca gromadzenia odpadów powinny być zlokalizowane od strony podwórka, wydzielone, nakryte dachem, wkomponowane w zieleni.
5. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 12 m, mierząc od poziomu terenu w najniższym narożniku budynku do najwyższego punktu dachu,
 - 2) dachy nowych budynków należy wznosić jako płaskie, dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe,
 - 3) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien połaciowych,
 - 4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
 - 5) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”.
6. Forma architektoniczna garaży na terenie U2 powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) obowiązują stanowiska postojowe według standardu określonego w § 6,
 - 2) podłoże stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów, umożliwiających rozwój zieleni trawiastej,
 - 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

§ 20

Tereny sportu i rekreacji (US)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami US ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - f) a)urządzenia i obiekty sportowe,
 - g) b)obiekty usług turystycznych (hotele, schroniska, pensjonaty, pola biwakowe) oraz urządzenia wypoczynkowe,
 - h) c)obiekty gastronomiczne, restauracje;
 - 2) uzupełniające:
 - i) a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - j) b)ciągi piesze,
 - k) c) parkingi,
 - l) d)zieleni urządzoną,
 - m) e)zbiorniki wodne.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US:
 - 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy zgodnej z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem,

- 2) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązuje zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanu,
- 4) obowiązuje poprawa estetyki obiektów już istniejących,
- 5) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem, maskowane w zieleni,
- 6) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych,
- 7) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do dróg publicznych,
- 8) realizacja obiektów i urządzeń sportowych musi być powiązana z budową miejsc parkingowych według standardu określonego w § 6.

3. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 12 m, mierząc od poziomu terenu w najniższej usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu dachu,
- 2) dachy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy wznosić jako płaskie, dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów innych budynków na sąsiadujących działkach i dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
- 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych: wykończenie elewacji w kolorach pastelowych.

4. Forma architektoniczna garaży i ogrodzeń posesji powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) obowiązują garaże wbudowane oraz stanowiska postojowe w obrębie terenów US,
- 2) podłoże stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów, umożliwiających rozwój zieleni trawiastej,
- 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce,
- 4) od strony ulic i placów obowiązują ażurowe ogrodzenia działki wykonane z elementów metalowych lub drewnianych nie kolidujące z zasadami kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 21

Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami P ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) budynki i hale produkcyjne,
 - b) budynki administracyjne, magazyny i składy służące działalności produkcyjnej,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty komercyjne takie jak hurtownie, biura, zaplecza biznesu,

- 2) uzupełniające:
- a) usługi komercyjne,
 - b) stacje paliw,
 - c) parkingi, miejsca postojowe,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona i izolacyjna,
 - f) obiekty małej architektury.
2. W granicach terenów P obowiązuje zakaz wznoszenia:
- 1) obiektów mieszkalnych,
 - 2) wolno stojących obiektów handlowych, w tym sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
3. Warunkiem realizacji wszystkich inwestycji jest wykazanie nieuciążliwości ich potencjalnego oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów produkcyjnych P:
- 1) istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze mogą być modernizowane i rozbudowane o powierzchnię nie większą niż 15% istniejącej powierzchni użytkowej,
 - 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
 - 3) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych.
5. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) wysokość nowych budynków - nie będących obiektami produkcyjnymi, jak budynki biurowe, administracyjne, składy, magazyny - nie może być wyższa niż 15 m mierząc od poziomu terenu w najniższej usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu dachu.

§ 22

Obszary i tereny górnicze (PG)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami PG ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod powierzchnią eksploatację surowców mineralnych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place,
 - d) zieleń urządzoną.
2. Warunkiem realizacji wszystkich inwestycji jest wykazanie nieuciążliwości ich potencjalnego oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów produkcyjnych PG:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 1 pkt.2a,

- 2) wszelkie powierzchnie manewrowe i obsługi komunikacyjnej muszą być zapewnione w obrębie obszaru,
- 3) sposób eksploatacji i zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zabezpieczenie przed zagrożeniami zanieczyszczenia wód i gruntu,
- 4) po zakończeniu eksploatacji obowiązuje rekultywacja terenu,
- 5) uciążliwość eksploatacji surowców mineralnych nie może stanowić zagrożenia dla zachowania standardów jakości środowiska.

§ 23

Tereny przestrzeni miejskiej (PM)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami PM ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod plac użyteczności publicznej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia sanitarne,
 - b) podziemne sieci infrastrukturalne,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty małej architektury.
2. W granicach terenów PM obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.

§ 24

Lasy (ZL)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami ZL ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod lasy,
 - 2) uzupełniające:
 - 3) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej,
 - 4) ścieżki piesze,
 - 5) ścieżki rowerowe,
 - 6) urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
2. W granicach terenów ZL obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych poza wymienionymi w ust. 1 pkt. 2.

§ 25

Tereny zieleni urządzonej (ZP)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami ZP ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) parki,
 - b) ogrody,
 - c) murawy,
 - d) zadrzewienia, zakrzewienia,

- e) ciągi spacerowe, aleje,
 - f) place zabaw, boiska,
 - g) ścieżki rowerowe,
- 2) uzupełniające :
- a) urządzenia sanitarne,
 - b) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZP,
 - c) obiekty małej architektury.
2. W granicach terenów ZP obowiązuje zakaz wznoszenia:
- 1) obiektów budowlanych,
 - 2) wolno stojących obiektów handlowych,
 - 3) obiektów mieszkalnych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni publicznej ZP:
- 1) zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - 2) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,
 - 3) podłoże stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów, umożliwiających rozwijanie zieleni trawiastej.
4. W granicach terenów ZP w północno-zachodniej części miasta pomiędzy ulicą Lubelską i terenami PG dopuszcza się lokalizację czasowych – sezonowych, nie związanych trwale z gruntem obiektów gastronomicznych.

§ 26

Tereny rolnicze (R)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami R – tereny upraw rolnych, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pola uprawne,
 - b) łąki,
 - c) pastwiska,
 - d) ogrody i sady,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające podziemne i naziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem R.
2. W granicach terenów R obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz uzupełnienie zabudowy w istniejących siedliskach.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów upraw rolnych R:
- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi oraz zbiorników wodnych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację na terenach rolnych stacji bazowych telefonii komórkowych.

§ 27

Tereny rolnicze z możliwością zalesień (RL)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami RL – tereny upraw rolnych z możliwością zalesień, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pola uprawne,
 - b) łąki,
 - c) pastwiska,
 - d) ogrody i sady,
 - e) lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych,
 - c) ścieżki rowerowe i ciągi turystyczne.

2. W granicach terenów RL obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz uzupełnienie zabudowy w istniejących siedliskach.

4. Na terenach upraw rolnych z możliwością zalesień RL ustala się wprowadzanie zadrzewień śródpolnych oraz zakaz likwidacji istniejących zadrzewień.

§ 28

Cmentarze (ZC)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) groby,
 - b) wewnętrzne ciągi komunikacyjne,
 - c) zieleń towarzysząca,
 - d) obiekty kultu religijnego,
 - e) obiekty administracji i obsługi gospodarczej cmentarza,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze cmentarza,
 - g) obiekty małej architektury,

- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia sanitarne,
 - b) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZC.

2. W granicach terenów ZC obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów z wyjątkiem wymienionych w ust. 1.

§ 29

Tereny ogrodów działkowych (ZD)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami ZD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod ogrody działkowe,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty administracji i obsługi gospodarczej ogrodów działkowych,
 - b) urządzenia sanitarne,
 - c) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZD,
 - d) obiekty małej architektury.

2. W granicach terenów ZD obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem altan.

3. Ustala się zakaz podziału nieruchomości terenów ogrodów działkowych ZD.

§ 30

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe.

2. W granicach terenów WS obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.

§ 31

Tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD, KDx)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami KDZ, KDL, KDD, KDx ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) jezdnie ulic,
 - b) pasy postojowe,
 - c) chodniki,
 - d) zieleń drogowa,
 - e) urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
 - f) oświetlenie,

2) uzupełniające:

- a) podziemne sieci infrastrukturalne,
- b) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń i usług komunikacyjnych KDZ, KDL, KDD, KDx:

- 1) zakaz wprowadzania dodatkowych wjazdów na drogi KDZ, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie nowych wjazdów za zgodą zarządcy drogi,
- 2) stosowanie w miarę dostępności terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach KDZ, KDL, przy czym miejsca postojowe należy organizować w układzie prostopadłym lub równoległym do jezdni,
- 3) nasadzenie zieleni ochronnej (krzewów) wzdłuż dróg klasy KDZ i KDL.

§ 32

Tereny urzędzeń i usług komunikacyjnych (KU)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami KU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) miejsca parkingowe,
 - b) garaże,
 - c) stacje paliw z zapleczem handlowo-gastronomicznym,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia sanitarne,
 - b) podziemne sieci infrastrukturalne,
 - c) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urzędzeń i usług komunikacyjnych KU:

- 1) dozwala się realizację parkingów jedno- i wielopoziomowych, garaży indywidualnych i zbiorowych jako jednego lub zespołu obiektów o jednolitym charakterze architektury,
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- 3) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu polegające na ujęciu wód opadowych i odprowadzeniu do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu.

§ 33

Tereny komunikacji kolejowej (KK)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami KK ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) istniejące i projektowane linie i bocznice kolejowe,
 - b) obiekty i budynki kolejowe,
 - c) kolejowa infrastruktura techniczna,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) usługi w budynkach kolejowych.

2. W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

§ 34

Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod sieci urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej,
- 2) uzupełniające pod zieleń.

2. W granicach terenów E zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 35.

Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (G)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami G ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod sieci urządzenia i budynki infrastruktury gazowej,
 - 2) uzupełniające pod zieleń.
2. W granicach terenów G zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 36

Tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (W)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami W ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej,
 - 2) uzupełniające pod zieleń.
2. W granicach terenów W zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 37

Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (K)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami K ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej, oczyszczalni ścieków,
 - 2) uzupełniające pod zieleń.
2. W granicach terenów K zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 38

Tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo (C)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami C ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury ciepłowniczej,
 - 2) uzupełniające pod:
 - a) usługi publiczne,
 - b) zieleń.
2. W granicach terenów C zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 39.

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN, RM, MW, MU, U2, P, PG – 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu US, U1, KU, KDZ, KDL, KDD, KDx, KK, ZC, ZL, ZD, ZP, R, RL, PM, WS, E, W, G, K, C - 0%.

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 41.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
ROBERT SZWED

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLV/189/06
Rady Miasta Rejowiec Fabryczny
z dnia 6 marca 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Rejowiec Fabryczny**

Na podstawie art. 17 pkt. 5 i 20 z dnia 27 marca 2003 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r) o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu miasta oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez miasto.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie miasta, tak by optymalizować wydatki publiczne, np. przez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie miasta.

Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych miasta, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej infrastruktury.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLV/189/06

Rady Miasta Rejowiec Fabryczny

z dnia 6 marca 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Rejowiec Fabryczny**

Informacja o zasięgu stref technicznych i warunkach ich zagospodarowania

A. Elektroenergetyka

Obowiązujące przepisy szczególne

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. Dz. U. Nr 192, poz. 1883.
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dz. U. Nr 178, poz. 1841.

Przepisy szczególne, których stosowanie nie jest obowiązkowe, lecz zalecane do stosowania na zasadzie dobrowolności w okresie opracowywania projektu planu

- PN-E-05100-1:1998. Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi.
- PN-76/E-05125. Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa.

Zasięgi stref technicznych:

- 1) projektowanej linii napowietrznej **110 kV – 2 x 20 m** (po obu stronach osi linii), na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć z zalesienia pas ochronny o szerokości **20 m** (po **10 m** w obie strony od osi linii);
- 2) istniejącej lub projektowanej linii napowietrznej **15 kV – 2 x 7 m** (po obu stronach osi linii), na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć z zalesienia pas ochronny o szerokości **11 m** (po **5,5 m** w obie strony od osi linii);
dotyczy: **całego obszaru objętego planem;**
- 3) istniejącej lub projektowanej stacji transformatorowej **15/0,4 kV** – pas terenu o szerokości **5 m** wokół obrysu stacji;
dotyczy: **całego obszaru objętego planem;**
- 4) istniejącej lub projektowanej linii napowietrznej **0,4 kV – 2 x 3 m** (bo obu stronach osi linii);
dotyczy: **całego obszaru objętego planem.**

Warunki zagospodarowania stref technicznych

Strefy wymienione w p. od **A.1)** do **A.4)** powinny pozostać wolne od zabudowy oraz wysokiej roślinności (drzew i krzewów).

W przepisach szczególnych, dotyczących elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, uwzględnianego przy napięciach 110 kV i wyższych, zasięgi stref nie są określone przy pomocy wymiarów geometrycznych, lecz poziomem dopuszczalnego natężenia pola elektromagnetycznego. Zatem najpewniejszą metodą wyznaczenia natężenia pola, a zarazem określenia zasięgu strefy, jest pomiar natężenia pola elektromagnetycznego w terenie.

Podane wielkości w przypadku linii 110 kV i wyższym należy więc traktować jako orientacyjne (z wyjątkiem pasów ochronnych wyłączonych z zalesiania), bowiem dokładny rozmiar strefy technicznej linii napowietrznej o określonym napięciu znamionowym (strefy ograniczonego

użytkowania terenu) zależy od szeregu czynników, takich jak przekrój przewodu, odległość przewodu linii od planowanej zabudowy, wysokość i konstrukcja słupa linii, obciążenie linii i temperatura otoczenia. Zarówno wysokość zawieszenia przewodu nad poziomem terenu, jak i rodzaj słupa są zmienne na trasie linii elektroenergetycznych.

W napowietrznych sieciach elektroenergetycznych o napięciach poniżej 110 kV czynnikami decydującymi o rozmiarze strefy technicznej są wymagania eksploatacyjne (np. konieczność dostępu do linii podczas remontu), względy bezpieczeństwa przed porażeniem prądem elektrycznym i skutkami awarii mechanicznych linii – a nie oddziaływanie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego – jak w przypadku linii 110 kV i wyższym.

W konsekwencji, należy przyjąć jako zasadę, że ewentualne zagospodarowywanie podanych powyżej stref technicznych powinno być każdorazowo uzgadniane z operatorem sieci.

B. Zaopatrzenie w gaz

Podstawowe przepisy szczególne związane z uwarunkowaniami przestrzennymi

1. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 97/2001 z 11 września 2001 r., poz. 1055).
2. Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r., poz. 686).
3. Zarządzenie Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz. U. Nr 45/1989 z dnia 26 lipca 1989 r., poz. 243).

Wszystkie wymienione powyżej przepisy charakteryzują się wspólną cechą – każdy z nich nie obejmuje sieci gazowych, które zostały wybudowane lub otrzymały pozwolenie na budowę w okresie poprzedzającym okres obowiązywania danego przepisu.

Wymiary stref kontrolowanych (rozp. 1.), których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu lub odległości podstawowe (rozp. 2 – 3), odmierzane od zewnętrznej ścianki gazociągu, odnoszą się zarówno do lokalizowania gazociągów w stosunku do istniejących obiektów terenowych jak i sytuacji odwrotnej – sytuowania obiektów terenowych w pobliżu istniejących gazociągów. Wymiary te różnią się w poszczególnych przepisach (ulegały zmniejszeniu w coraz to nowszych przepisach), bowiem zastrzane były wymagania techniczne stawiane budowanym sieciom gazowym. Podawane w przepisach wymiary stref i odległości podstawowych zależą od nominalnych parametrów gazociągów: średnicy i ciśnienia. W przepisach wydanych przed 2001 r. dopuszczano stosowanie odległości zmniejszonych w przypadku zmniejszenia naprężeń zredukowanych w ściance rury.

W konkluzji, do zgodnego z przepisami wyznaczenia odległości podstawowych danego obiektu terenowego od gazociągu, potrzebne są następujące informacje:

- ciśnienie nominalne gazociągu,
- średnica nominalna gazociągu,
- data uzyskania pozwolenia na budowę danego gazociągu,
- stopień zmniejszenia naprężeń zredukowanych w ściance gazociągu, ew. stopień zmniejszenia odległości podstawowych.

Kompletem tych informacji dysponuje operator sieci i w jego gestii leży określenie odległości podstawowych.

Odległości podstawowe i zasięgi stref kontrolowanych

- 1) **Odległości podstawowe istniejących gazociągów średniego ciśnienia, wybudowane lub na które zostało wydane pozwolenie na budowę przed 12.12.2001 r. (tabela 1):**

Tabela 1: Odległości podstawowe od obiektów terenowych dla gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa – Załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r., poz. 686)

Lp.	Rodzaje obiektów terenowych	Obrys obiektu terenowego	Odległość podstawowa gazociągów w [m]
1	2	3	4
1	budynki	rzut obiektu w poziomie terenu	1,5
2	tory kolejowe magistralne pierwszo- i drugorzędne	dla torów ułożonych:	5,0
3	tory kolejowe znaczenia miejscowego	1) w poziomie terenu – skrajna szyna toru 2) w wykopie – górna krawędź wykopu 3) na nasypie – podstawa nasypu	3,0
4	tory tramwajowe	skrajna szyna toru	1,0
5	przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały mające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt	skrajnia rury, kanału lub studni	1,5
6	przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały nie mające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt	skrajnia rury, kanału lub studni	1,0
7	kable ziemne elektroenergetyczne o napięciu: – do 15 kV	skrajnia kabla	0,5
8	– powyżej 15 kV		1,0
9	słupy linii elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV, telekomunikacyjnych i trakcyjnych oraz inne podpory	rzut fundamentu słupa, podpory	0,5
10	napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu – do 1 kV	rzut poziomy skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych	0,5
	– powyżej 1 kV do 30 kV		4,0
	– powyżej 30 kV do 110 kV		8,0
	– powyżej 110 kV		15,0
11	stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu – do 15 kV, zasilane liniami napowietrznymi	od obrysu zewnętrznego uziemia stacji	4,0
	– do 15 kV, zasilane kablami		5,0
	– powyżej 15 kV	od zewnętrznego ogrodzenia stacji	10,0
12	Drzewa	od skrajni pnia drzewa	1,5

dotyczy:

zgazyfikowanych obszarów objętych planem

- 2) **Szerokość strefy kontrolowanej istniejących gazociągów średniego ciśnienia, na które zostało wydane pozwolenie na budowę po 12.12.2001 r. oraz projektowanych gazociągów średniego ciśnienia**, o ciśnieniu gazu **0,5 MPa** i mniejszym – **1 m**, przy czym linia środkowa strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu,
- 3) **Dla gazociągów projektowanych, układanych w przecinkach leśnych** powinien być wydzielony pas gruntu, o szerokości po **2 m** z obu stron gazociągu, bez drzew i krzewów.

Warunki zagospodarowania stref

Pas terenu o szerokościach podanych w p. **B.1)** może być uprawiany rolniczo lub ogrodniczo, przy czym drzewa i krzewy mogą być sadzone w odległości co najmniej **1,5 m** od skrajni gazociągu (tab. 1, p. 12).

W strefach kontrolowanych gazociągów projektowanych – p. **B.2)** nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna

działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem.