



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE  
ULIC OKRZEI, POLEWANEJ, KOŚCIUSZKI  
I PONIATOWSKIEGO W KRASNYMSTAWIE**

**PROJEKT UCHWAŁY**

**- FAZA OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ –**

**KWIECIEŃ - 2024 ROK**

**Uchwała Nr.....**  
**Rady Miasta Krasnystaw**

z dnia..... r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w rejonie ulic Okrzei, Polewanej, Kościuszki i Poniatowskiego w Krasnymstawie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j. z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LIX/395/2023 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Polewanej, Kościuszki i Poniatowskiego w Krasnymstawie Rada Miasta Krasnystaw uchwała, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Polewanej, Kościuszki i Poniatowskiego w Krasnymstawie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krasnystaw przyjętego Uchwałą Nr XLIII/283/98 Rady Miasta Krasnegostawu z dnia 29 kwietnia 1998 r., zmienionego Uchwałami Nr XXXIV/252/2009 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 13 listopada 2009 r., Nr X/73/2011 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 27 października 2011 r., Nr XII/98/2011 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 15 grudnia 2011 r., Uchwałą Nr XII/86/2015 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 19 listopada 2015 r., Uchwałą Nr XXII/165/2020 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 22 października 2020 r., Uchwałą Nr XLIX/341/2023 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 16 lutego 2023 r. oraz uchwałą Nr LVIII/388/2023 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 14 września 2023 r.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Polewanej, Kościuszki i Poniatowskiego w Krasnymstawie w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1 – zwaną dalej planem.

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) dane przestrzenne - dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 3.

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
  - 2) **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
  - 3) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, takie

jak:

- a) dach zielony intensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, z użyciem drzew i krzewów,
- b) dach zielony ekstensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
- 4) **detal urbanistyczny** – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski i inne;
- 5) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **infrastruktura techniczna** – sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji (w tym: drogi pożarowe, dojazdy, chodniki), zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 7) **intensywność zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **naziemna intensywność zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **kondygnacja** – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 10) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **miejsce parkingowe** – miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 12) **miejscowa retencja** – rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, detali urbanistycznych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
- 14) **pionowe ogrody** – systemy elewacyjne z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków z jednoczesnym zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych lub z wykorzystaniem innych systemów nawadniających umożliwiających wegetację roślin;
- 15) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 16) **powierzchnia biologicznie czynna** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi); powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 18) **powierzchnia kondygnacji** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 20) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
  - 21) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, studnie chłonne, muldy, zadrzewione rigole, suche zbiorniki, inne obiekty o funkcjach retencyjnych i infiltracyjnych oraz systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;
  - 22) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
  - 23) **uciążliwość** – zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
  - 24) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 25) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 26) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
  - 27) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
  - 28) **wysokość zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 29) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
  - 30) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### § 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1, 2, ...** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **U...** – symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi łącznikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny.

#### § 5

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
  - 1) U - teren usług.

#### § 6

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla biur, banków, urzędów: minimum 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - 3) dla sklepów, obiektów handlowych: minimum 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - 4) dla rzemiosła, usług nieuciążliwych: minimum 15 miejsc na każdych 100 zatrudnionych;
  - 5) dla obiektów gastronomicznych: minimum 20 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 6) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 7 miejsc na każde 10 łóżek;
  - 7) dla kin, sal widowiskowych: minimum 7 miejsc na każde 10 miejsc siedzących;
  - 8) dla przychodni zdrowia: minimum 20 miejsc na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - 9) dla bibliotek, klubów, domów kultury: minimum 10 miejsc na 100 użytkowników;
  - 10) dla obiektów sportowych: minimum 10 miejsc na każde 100 miejsc siedzących;
  - 11) dla stacji obsługi pojazdów: minimum 3 miejsca na jedno stanowisko obsługi pojazdów;
  - 12) przy obiektach usługowych należy przewidzieć 10 miejsc do parkowania rowerów.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde pełne 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określoną funkcję.
4. Miejsca do parkowania według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i 2, jako minimalne dotyczą miejsc do parkowania z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
6. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
7. Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże.

#### § 7

1. Ustala się standard akustyczny:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 2) dla terenów zabudowy usługowej;

- a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
- b) w przypadku realizacji usług z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,
- d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się.

#### § 8

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.
3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynku.

#### § 9

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem ustaleń szczególnych dla terenów oraz przy zachowaniu odpowiednich odległości:
  - 1) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii:
    - dla linii napowietrznych 15kV - pas o szerokości 12m (po 6,0m od osi linii),
    - dla linii kablowych 15kV - pas o szerokości 2m (po 1,0m od osi linii),
    - dla linii napowietrznych 0,4kV - pas o szerokości 5m (po 2,5m od osi linii),
    - dla linii kablowych 0,4kV - pas o szerokości 1m (po 0,5m od osi linii);
  - 2) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych:
    - dla linii napowietrznych 15kV - pas o szerokości 13m (po 6,5m od osi linii),
    - dla linii napowietrznych 0,4kV - pas o szerokości 3m (po 1,5m od osi linii),
    - dla linii kablowych 15kV i 0,4kV - pas o szerokości 3m (po 1,5m od osi linii);
  - 3) w pozostawionym pasie dopuszcza się prowadzenie gospodarki ogrodniczej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających wysokości 2,0m.
4. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
5. Dla terenów na których nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem instalacji wytwarzających energię z wiatru.
6. Zakazuje się lokalizacji zakładów usługowych stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
7. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności usługowej do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych

powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

#### § 10

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.
2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych, których funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany, chyba że ustalenia szczegółowe terenów stanowią inaczej.

#### § 11

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) parametry działek dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:
    - a) minimalna powierzchnia działki (z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne): 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: minimalnie 18 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kat prosty z tolerancją do 20% .
  2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.
  3. Ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

#### § 12

Dla terenu **1U** ustala się:

##### 1. **Przeznaczenie terenu: Teren usług.**

- 1) ustala się lokalizację usług w szczególności z zakresu kategorii:
  - a) handlu, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup> taki jak: samodzielne sklepy, butiki, apteki,
  - b) usług rzemieślniczych, w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy,
  - c) turystyki, w tym w szczególności: obiekty zamieszkania zbiorowego,
  - d) gastronomii, w tym w szczególności: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
  - e) zdrowia i pomocy społecznej, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, z wykluczeniem szpitali i sanatoriów,
  - f) sportu i rekreacji, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu (w tym siłownia, sale do gier zespołowych),
  - g) kultury i rozrywki, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, kluby, muzea, galerie sztuki, wystawy, biblioteki,
  - h) usług biurowych i administracji, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy usługowej funkcją mieszkaniową jednorodzinną.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

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

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) typ zabudowy:
  - a) zabudowa usługowa i usługowo - mieszkaniowa realizowane jako zabudowa wolnostojąca,
  - b) zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa realizowana jako wolnostojąca na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowana do budynku usługowego, lub usługowo - mieszkalnego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej: 11m,
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej: 6m i nie więcej niż 1 kondygnacja;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 8) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 9) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów (o wysokim nasyceniu barw) wykończenia elewacji i pokryć dachów;
- 11) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
- 12) pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłami budynków, czyli przysłonięte lub obudowane;
- 13) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
- 14) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;
- 15) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;



- 16) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 6 planu;
  - 17) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
7. **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:** nie ustala się.
  8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 11 planu.
  9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - 1) nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
    - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
  10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U: od ulicy Okrzei (położonej poza obszarem opracowania planu);
    - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 9 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnątrzowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi,
      - c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
      - d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
      - e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,
      - f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
      - g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
      - h) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
      - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
      - j) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,

- k) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- m) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

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

§13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krasnegostawu.

§14

Traci moc w obszarze objętym granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Polewanej, Kościuszki i Poniatowskiego w Krasnymstawie przyjęty uchwałą Nr XX/164/2012 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 29 listopada 2012 r.

§15

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Krasnystaw