

UCHWAŁA NR X /92/ 04
RADY MIEJSKIEJ W OPOLU LUBELSKIM
Z DNIA 27 stycznia 2004

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Opole Lubelskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami/ art. 7, art. 8 ust. 1, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami/ w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami/ i w nawiązaniu do uchwały nr III/12/98 z dnia 26 listopada 1998 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie.

1. Plan składa się z:
 - 1) ustaleń zapisanych w postaci niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku podstawowego planu w skali 1:5000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia i rysunek planu w zakresie regulowanym niniejszą uchwałą stanowią integralną, wzajemnie uzupełniającą się całość.

§ 2

Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :

1. Ochrona interesów publicznych oraz zabezpieczenie warunków przestrzennych rozwoju ogólnodostępnych urządzeń: oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, bezpieczeństwa i administracji, wypoczynku, komunikacji oraz infrastruktury technicznej.
2. Tworzenie warunków dla realizacji pozostałych zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb wspólnoty samorządowej, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości z zachowaniem wymogów zrównoważonego rozwoju.
3. Ograniczanie ekspansji zainwestowania miejskiego na tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
4. Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych oraz dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do lokalnych uwarunkowań i specyfiki środowiska.
5. Minimalizacja konfliktów, kolizji i zagrożeń oraz podnoszenie ładu przestrzennego na wyższy poziom.

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Plan określa:

1. Zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w oparciu o założenia studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta.
2. Strefy ochrony i problematykę działań wynikającą z uwarunkowań prawnych lub polityki przestrzennej.
3. Zasady rozwoju systemu obsługi komunikacyjnej oraz podsystemów infrastruktury technicznej.
4. Przeznaczenie oraz sposób i zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
5. Regulacje i przepisy końcowe.

§ 5

Plan stanowi podstawę merytoryczną i formalno-prawną do:

1. Formułowania programów inwestycji celu publicznego lub zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. Uruchomienia procedur oraz działań związanych z procesem przekształceń zagospodarowania w wyznaczonych obszarach.
3. Egzekwowania wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.
4. Wydawania decyzji administracyjnych w zakresie:
 - 1) Ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 2) Pozwoleń na budowę lub rozbiórkę obiektu,
 - 3) Zmiany sposobu użytkowania terenu lub obiektu,
 - 4) Podziału ewentualnie scalenia i podziału nieruchomości.

§ 6

Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń określonych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy szczególne ustaw i związanych z nimi aktów wykonawczych.

§ 7

Tereny do czasu zagospodarowania ich zgodnie z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy:

1. Obowiązuje zakaz rozbudowy i odtwarzania obiektów niezgodnych z przeznaczeniem terenu.
2. Na terenach, o których mowa do czasu przewidzianej planem zmiany zagospodarowania dopuszcza się:
 - 1) Modernizację istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów sanitarno-bytowych,
 - 2) Tymczasowe zagospodarowanie w formie niekubaturowych urządzeń terenowych lub niezwiązanych trwale z gruntem obiektów przenośnych oraz wygradzeń,
3. Obowiązuje wymóg ograniczenia uciążliwości działalności gospodarczej do granic zajmowanych nieruchomości.

§ 8

1. Na terenach, na których nie jest możliwe ustalenie sposobu podziału i obsługi wewnętrznej w skali niniejszego planu, działania inwestycyjne należy poprzedzić opracowaniem urbanistycznym w skali nie mniejszej niż 1:1000, w formie koncepcji zagospodarowania określającej odpowiednio do przeznaczenia i zasad zainwestowania zawartych w rozdziale II i III uchwały:
 - 1) Funkcje i układ zabudowy,
 - 2) Sposób podziału terenu na działki budowlane,
 - 3) Rozwiązania w zakresie komunikacji, inżynierii sanitarnej oraz zaopatrzenia w media energetyczne,która stanowić będzie podstawę przygotowania projektu podziału lub scalenia i podziału nieruchomości.
2. Wymogiem opracowania i uzgodnienia koncepcji zagospodarowania obejmuje się inwestycje projektowane w ustalonych planem strefach ochrony oraz tereny nie objęte parcelacją dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej lub usług na podstawie przepisów dotychczasowych.
3. Określenie granic i skali opracowania oraz ocena zgodności koncepcji z ustaleniami planu oraz innymi przepisami należy do właściwości organu administracji samorządowej.
4. Wyklucza się realizację nowych inwestycji na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do wydzielonej drogi publicznej lub dostępu do niej za pośrednictwem drogi wewnętrznej o parametrach określonych w § 13 ust. 3 pkt 5 uchwały.
5. Ustalenia planu miejscowego łącznie z koncepcją zagospodarowania uzgodnioną przez właściwe organy wraz z przepisami odrębnymi stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych.

Rozdział II USTALENIA OGOLNE

cz. 1. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEJ MIASTA

§ 9

Uwzględniając zróżnicowanie cech przestrzeni i uwarunkowań zagospodarowania wyodrębnia się w granicach miasta sześć, charakteryzujących się własną tożsamością, jednostek strukturalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami A, B, ..., F oraz przypisanymi im nazwami własnymi

A – OPOLE

jednostka osadnicza obejmująca najbardziej zurbanizowaną i zróżnicowaną funkcjonalnie, centralną część miasta. Wewnętrzną strukturę jednostki tworzy obszar śródmiejski AC oraz zespół wielofunkcyjnych obszarów urbanistycznych oznaczonych symbolami A1, A2 ... A10,

B – JANISZKOWICE

jednostka rolno-osadnicza obejmująca wschodnią część miasta, z chronionym areałem użytków rolnych i leśnych.

C – OW CZARNIA

jednostka rolno-osadnicza obejmująca południową część miasta, z kompleksem chronionych użytków rolnych i strefami ochrony zasobów i ujęć wód podziemnych.

D – NIEZDOW

jednostka osadniczo-rolna obejmująca zachodnią część miasta z historycznym założeniem parkowo-pałacowym.

E – LEONKA

jednostka rolno-osadnicza obejmująca tereny doliny rzecznej z systemem zbiorników wód otwartych oraz zieleni i urządzeń gospodarki wodno-ściekowej. W strukturze jednostki wyodrębnia się obszary zachodni, centralny i wschodni oznaczone symbolami E1, E2, E3.

F – ZAGRODY

jednostka osadniczo-rolna obejmująca północną część miasta z chronionym krajobrazowo kompleksem rolno-leśnym.

§ 10

- 1. Uwzględniając prognozy oraz wyniki analiz i opracowań studialnych ustala się planistyczną wielkość miasta na 12,0 ÷ 13,0 tysiąca mieszkańców.**
- 2. Dla zabezpieczenia realizacji potrzeb mieszkaniowych ludności w strukturze zagospodarowania wyznacza się tereny z przeznaczeniem dla:**
 - zespołów zabudowy wielorodzinnej ozn. symbolem MW,
 - zespołów zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej ozn. symbolem MM,
 - zespołów zabudowy jednorodzinnej ozn. symbolem MN,
 - zespołów zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej ozn. symbolem ME,
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej z usługami ozn. symbolem MU,
 - zespołów zabudowy zagrodowej ozn. symbolem MR
 - 1) adaptuje się tereny zorganizowanych zespołów zabudowy wielo- i jednorodzinnej w obszarach A1, A2, A4, A7, A8, A 9, A10 i w obszarze śródmieścia, z możliwością uzupełnienia oraz poprawy standardów technicznych i użytkowych.
 - 2) ustala się tereny dla zespołów nowej zabudowy wielo- i jednorodzinnej w obszarach A4, A5, A6, A7 położone w południowej części jednostki centralnej z zapewnieniem spójności i ciągłości przestrzennej układu urbanistycznego.
 - 3) dla zrównoważenia rozwoju struktury osadniczej ustala się lokalizację części programu mieszkalnictwa jednorodzinnego w obrębie jednostek osadniczo-rolnych D-Niezdów i F-Zagrody z możliwością stopniowych przekształceń skupisk zabudowy siedliskowej.
 - 4) na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem MR, zlokalizowanych wzdłuż istniejących ciągów ulicznych, dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne na rzecz wzrostu udziału zabudowy jednorodzinnej.
- 3. Realizacja inwestycji mieszkaniowych wymaga przygotowania terenów pod względem prawnym i technicznym. W ramach tych przygotowań zakłada się sukcesywne opracowywanie i wdrażanie lokalnych programów modernizacji oraz rozbudowy urządzeń celu publicznego w tym systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 4. Ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenów w poszczególnych jednostkach i obszarach zawarte są w rozdziale III uchwały.**

§ 11

- 1. Dla realizacji programu obsługi ludności ustala się dwustopniowy system urządzeń infrastruktury społecznej w tym usług związanych z rangą ośrodka powiatowego.** Urządzenia I stopnia pełnią funkcję podstawowej obsługi mieszkańców miasta. Urządzenia II stopnia obejmują wyspecjalizowany, ponadlokalny program obsługi ludności na poziomie wspólnot samorządowych gminy i powiatu.
- 2. W ramach systemu infrastruktury społecznej ustala się lokalizację usług publicznych na terenach oznaczonych symbolami:**
 - UPp – z przeznaczeniem dla usług o poziomie podstawowym
 - UP – z przeznaczeniem dla usług o poziomie ponadpodstawowym

- 1) W ramach usług publicznych podstawowych adaptuje się tereny istniejących urządzeń i obiektów:
 - żłobka z przedszkolem,
 - dwóch szkół podstawowych i gimnazjów,
 - rejonowej przychodni zdrowia.
 - a) W programie rozwoju zakłada się wzbogacenie sieci placówek o nowy obiekt żłobka z przedszkolem.
 - 2) W zakresie usług publicznych o poziomie ponadpodstawowym adaptuje się tereny istniejących urządzeń i obiektów:
 - Szpitala Powiatowego z możliwością powiększenia terenu inwestycji,
 - Kościoła rzymsko-katolickiego,
 - Państwowej Straży Pożarnej,
 - Komendy Powiatowej Policji.
 - a) w programie rozwoju ustala się tereny lokalizacji :
 - usług oświaty z programem projektowanych urządzeń: zespołu liceów profilowanych oraz zespołu szkoły zawodowej z liceum uzupełniającym,
 - usług opieki społecznej z wykorzystaniem terenu i obiektów restrukturyzowanych urządzeń publicznych dla realizacji domu opieki społecznej z oddziałem dla przewlekle chorych.
- 3. Zakłada się adaptację i rozwój sieci usług publicznych i komercyjnych na terenach oznaczonych symbolami:**
- CC – z przeznaczeniem dla koncentracji usług o programie ponadpodstawowym w strefie śródmiejskiej.
- UM – z przeznaczeniem dla usług z towarzyszącym programem mieszkaniowym uzupełniających strukturę śródmieścia.
- UC – z przeznaczeniem dla usług komercyjnych lub publicznych wzbogacających i aktywizujących strukturę obszarów położonych poza śródmieściem.
- 1) Dopuszcza się lokalizację usług z zakresu urządzeń podstawowych na terenach zespołów zabudowy mieszkaniowej.
- 4. Ustala się adaptację i rozbudowę cmentarza parafialnego na terenie oznaczonym symbolem ZC.**
- 5. W zakresie ogólnodostępnych urządzeń zieleni i wypoczynku ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:**
- ZP - dla podstawowych urządzeń zieleni publicznej,
- ZK - dla zespołów parkowo-kulturowych objętych ochroną,
- ZU - dla urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- ZD - dla urządzeń ogródków działkowych.
- 1) Zakłada się adaptację i rozbudowę lokalnych urządzeń zieleni i wypoczynku codziennego na terenach zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.
 - 2) Na terenach zieleni łąkowej oznaczonych symbolem ZŁ dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych w ramach programu rozwoju ogólnodostępnych form zieleni oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

§ 12

- 1. W programie aktywizacji gospodarczej miasta zakłada się wykorzystanie istniejącego potencjału produkcyjno-gospodarczego i związanego z nim zasobu miejsc pracy oraz promocję rozwoju drobno i średniotowarowej działalności gospodarczej i urzędzeń obsługi rolnictwa.**
 - 1) Koncentrację tego programu wskazuje się w strukturze obszarów A2, A3, A4, A5 oraz na przyległych terenach jednostki B-Janiszkowice.

- 2. Uwzględniając specyfikę poszczególnych form działalności gospodarczej oraz uwarunkowania przestrzennej ich lokalizacji, ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:**
 - PP - dla adaptowanych obiektów i urzędzeń produkcji i przetwórstwa spożywczego z wymogiem ich modernizacji,
 - PS - dla lokalizacji niekubaturowych składów przemysłowych z uwzględnieniem przeniesienia i odtworzenia urzędzeń dotychczasowego składowiska buraków cukrowych,
 - PB - dla lokalizacji terenochłonnych inwestycji przemysłowych, handlu hurtowego oraz baz sprzętowo-materiałowych wymagających obsługi transportem ciężkim,
 - DG - dla rozwoju urzędzeń i obiektów drobnotowarowej działalności gospodarczej i obsługi rolnictwa,
 - DH - dla lokalizacji publicznych urzędzeń handlu targowiskowego z uwzględnieniem przeniesienia i odtworzenia funkcji dotychczasowej targowicy,
 - BZ - dla urzędzeń zaplecza obsługi zieleni i gospodarki komunalnej oraz usług z zielenią towarzyszącą

- 3. Na terenach zabudowy mieszkalnej dopuszcza się lokalizację drobnych form działalności gospodarczej o uciążliwości nie przekraczającej granic zajmowanych nieruchomości wg zasad jak dla usług.**

- 4. Ustala się docelową zmianę funkcji i sukcesywne przekształcenia sposobu zagospodarowania terenów zdegradowanych oznaczonych symbolami DG/UC i DH/ZU w ramach promocji rozwoju urzędzeń infrastruktury społecznej w tym usług szczebla ponadpodstawowego.**

cz. 2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA SYSTEMOW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13

1. Rozwój systemu obsługi komunikacyjnej miasta zakłada się poprzez modernizację i rozbudowę sieci istniejących urządzeń i obiektów.

- 1) Ustala się trasy przebiegu dróg publicznych:
 - a) wojewódzkich - ozn. symb. K(W)G - w klasie ulic głównych
 - b) powiatowych - ozn. symb. K(P)Z - w klasie ulic zbiorczych
 - c) gminnych oznaczone symbolami:
 - KZ - w klasie ulic zbiorczych,
 - KL - w klasie ulic lokalnych,
 - KD - w klasie ulic dojazdowych.
- 2) zakłada się modernizację i rozbudowę układu gminnych ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych w zakresie podstawowego wyposażenia poszczególnych terenów zainwestowania miejskiego, z uwzględnieniem postulowanych tras wyznaczonych liniami przerywanymi.
- 3) Adaptuje się istniejący przebieg linii kolei wąskotorowej ozn. symbolem KK, wraz z urządzeniami dworca kolejowego na terenie ozn. symb. DK z możliwością ich modernizacji i przystosowania dla potrzeb ruchu turystycznego.
- 4) Adaptuje się istniejące oraz wyznacza nowe tereny dla realizacji urządzeń komunikacji samochodowej ozn. symbolami:
 - K - parkingi ogólnodostępne
 - KS - obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacji paliw
 - DS - urządzenia dworca komunikacji publicznej.
- 5) Wskazuje się trasy głównych powiązań komunikacji pieszej i rowerowej z możliwością ich realizacji w formie urządzeń uzupełniających zagospodarowanie pasów drogowych.

2. Zmiana kategoryzacji dotychczasowego układu dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

3. Dla zabezpieczenia realizacji poszczególnych kategorii dróg ustala się szerokość ulic w liniach rozgraniczających:

- | | |
|--|---------------|
| 1) drogi wojewódzkie, klasy G | 30,0 ÷ 35,0 m |
| 2) drogi powiatowe i gminne klasy Z | 20,0 ÷ 30,0 m |
| 3) drogi gminne klasy L | 15,0 ÷ 25,0 m |
| 4) drogi gminne, klasy D | 8,0 ÷ 15,0 m |
| 5) drogi wewnętrzne, nieoznaczone na rysunku planu | 5,0 ÷ 10,0 m |

Powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań.

4. Dopuszcza się odstępstwa od wymaganych szerokości pasa drogowego w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w uzgodnieniu z zarządem drogi .

- 5. Ustala się minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni dla poszczególnych klas ulic:**
- 1) ulice klasy G
 - a) min. 30,0 m – dla obiektów mieszkalnych
 - b) min. 15,0 m – dla pozostałych obiektów
 - 2) ulice klasy Z
 - a) min. 20,0 m – dla obiektów mieszkalnych
 - b) w przypadkach szczególnych uzasadnionych zabudową działek sąsiednich dopuszcza się usytuowanie obiektów mieszkalnych w odległości mniejszej, lecz nie mniejszej niż 15,0 m
 - c) min. 10,0 m – dla pozostałych obiektów
 - 3) ulice klasy L i D oznaczone i nieoznaczone w planie
 - a) min. 8,5 m – dla obiektów mieszkalnych
 - b) min. 6,0 m – dla pozostałych obiektów
 - 4) drogi wewnętrzne nieoznaczone w planie
 - a) min. 6,0 m – dla obiektów mieszkalnych
 - b) min. 4,0 m – dla pozostałych obiektów
 - 5) na terenach objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej dopuszcza się odstępstwa od ustaleń w zakresie usytuowania linii zabudowy w ramach adaptacji i uzupełnienia istniejących pierzei placów i ulic, po uzyskaniu zgody zarządu drogi.
- 6. Na terenach przyległych do linii kolejowej realizacja zabudowy wymaga zachowania odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu kolejowego lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru. Roboty ziemne wykonywane w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy terenu kolejowego wymagają zgody zarządu kolei. Powyższe ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu i utrzymaniem linii kolejowej.**

§ 14

- 1. Zaopatrzenie miasta w wodę ustala się z istniejącego w jednostce C zespołu ujęć wód podziemnych w oparciu o adaptację i sukcesywną rozbudowę sieci komunalnego systemu wodociągowego zgodnie z ideogramem rozwoju sieci infrastruktury załączonym do rysunku planu.**
- 2. Wokół ujęcia wód podziemnych komunalnego systemu wodociągowego wyznacza się tereny stref ochrony bezpośredniej i pośredniej oznaczone na rysunku planu.**
 - 1) Na terenach stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oznaczonych symbolem TW – obowiązuje:
 - a) zakaz wykorzystania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją zasobów wodnych,
 - b) szczelne odprowadzenie na zewnątrz wód opadowych oraz ścieków sanitarnych z urządzeń przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy eksploatacji tych ujęć.
 - 2) W granicach stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych obowiązują zakazy:
 - a) wprowadzania ścieków do gruntu,
 - b) rolniczego wykorzystania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
 - c) stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
 - d) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - e) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu zwierząt,
 - f) wydobywania kopalin,
 - g) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych,
 - h) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
 - i) urządzenia parkingów i obozowisk,
 - j) mycia pojazdów mechanicznych,
 - k) budowy nowych indywidualnych ujęć wody.
- 3. Istniejące komunalne ujęcia wód podziemnych wyłączone z czynnej eksploatacji przeznaczają się na źródła awaryjne i źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.**
- 4. Dopuszcza się adaptację lokalnych urządzeń wodociągowych funkcjonujących na terenie zakładów pod warunkiem zachowania niezbędnych wymagań dla ochrony jakości wód pobieranych z tych urządzeń dla potrzeb własnych zakładów.**
- 5. Na terenach peryferyjnie położonej, rozproszonej zabudowy siedliskowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni kopanych lub wierconych, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów szczególnych.**

§ 15

- 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów zwartego zainwestowania i ciągów zabudowy zagrodowej ustala się za pośrednictwem miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.**
 - 1) W ramach systemu adaptuje się istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej z możliwością jej modernizacji oraz zakłada dalszą sukcesywną rozbudowę sieci i urządzeń przesyłowych.
 - 2) Adaptuje się istniejącą komunalną oczyszczalnię ścieków na terenie oznaczonym w planie symbolem TK z możliwością jej modernizacji.
- 2. Dla obsługi rozproszonej zabudowy siedliskowej położonej poza granicami stref ochronnych ujęć wody dopuszcza się realizację lokalnych układów lub indywidualnych urządzeń kanalizacji sanitarnej wyposażonych w oczyszczalnie przydomowe lub zbiorniki bezodpływowe pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych.**
- 3. Dla odprowadzania i oczyszczania ścieków produkcyjnych z cukrowni adaptuje się istniejącą na terenie Zakładu, oznaczoną symbolem TP oczyszczalnię ścieków z możliwością modernizacji jej urządzeń.**

§ 16

- 1. Ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych z terenu zwartego zainwestowania i koncentracji zabudowy do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.**
 - 1) Na głównych ciągach odpływowych systemu kanalizacji deszczowej przed ich wylotami do odbiorników, obowiązuje zainstalowanie urządzeń do podczyszczania wód zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
- 2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych.**

§ 17

Dla potrzeb usuwania nieczystości stałych adaptuje się istniejący system zagospodarowania odpadów komunalnych, funkcjonujący w oparciu o centralne składowisko odpadów w Ożarowie.

§ 18

1. Zaopatrzenie miasta w energię elektryczną ustala się przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych, za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością jego rozbudowy i modernizacji.

- 1) W ramach miejskiego systemu elektroenergetycznego adaptuje się Główny Punkt Zasilający GPZ Opole Lubelskie, na terenie oznaczonym symbolem TE, stanowiący główne źródło zasilania miasta.
- 2) W zakresie urządzeń transformatorowych
 - a) adaptuje się istniejące stacje wewnętrzne nie kolidujące z docelowym przeznaczeniem terenu,
 - b) zakłada się systematyczną wymianę istniejących stacji transformatorowych słupowych na wewnętrzne lub stopniową ich likwidację,
 - c) zakłada się realizację wyłącznie stacji transformatorowych wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty usługowe,
 - d) wskazuje się rejony lokalizacji nowych stacji transformatorowych na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i działalności gospodarczej. Ilość stacji określona zostanie zapotrzebowaniem mocy w poszczególnych rejonach,
 - e) na terenach projektowanego zainwestowania dopuszcza się lokalizację stacji i urządzeń elektroenergetycznych nie uwzględnionych w ideogramie o ile wynikać to będzie ze wzrostu zapotrzebowania mocy,
 - f) w opracowaniu urbanistycznym (koncepcji zagospodarowania) w skali nie mniejszej niż 1:1000 należy ustalić lokalizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- 3) Ze wzrostem obszaru zainwestowania ustala się dalszy rozwój układu sieci elektroenergetycznych zgodnie z ideogramem infrastruktury technicznej załączonym do rysunku planu. W ramach rozwoju sieci elektroenergetycznej:
 - a) adaptuje się nie kolidujące z docelowym zagospodarowaniem terenu sieci kablowe magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia,
 - b) ustala się przebiegi oraz związane z nimi rezerwy terenu dla realizacji sieci kablowej średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami dla potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - c) zakazuje się trasowania i realizacji nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz zobowiązuje jednostki eksploatacyjne do stopniowej likwidacji istniejących linii napowietrznych tego rodzaju,
 - d) w zakresie oddziaływania układu na otoczenie wyznacza się strefy uciążliwości linii napowietrznych wysokiego oraz średniego napięcia wielkości:
 - strefa linii napowietrznej 110 kV - 2 x 17,5 m,
 - strefa linii napowietrznej 15 kV - 2 x 7,5 m.Realizacja zabudowy w w/w strefach wymaga uzgodnienia z właściwą jednostką eksploatacyjną sieci elektroenergetycznej.
 - e) na terenach projektowanego zainwestowania dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych WN, SN i n.n. (w tym przyłączy) nie uwzględnionych w ideogramie, o ile wynikać to będzie ze wzrostu zapotrzebowania mocy .

§ 19

1. Obsługę telekomunikacyjną miasta ustala się przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

- 1) W ramach rozwoju podsystemu telekomunikacji:
 - a) adaptuje się nie kolidujące z docelowym zagospodarowaniem terenu sieci telekomunikacyjne – kanalizację telefoniczną oraz kable telefoniczne doziemne,
 - b) w celu zapewnienia właściwej obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy wyznacza się trasy przebiegu oraz związane z nimi rezerwy terenu pod realizację nowych sieci telefonicznych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy w oparciu o istniejącą CA-OPOLE przy ul. Ogrodowej,
 - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia drugiego operatora telefonii stacjonarnej,
 - d) na terenach projektowanego zainwestowania dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych magistralnych i rozdzielczych, nie uwzględnionych w ideogramie o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów,
 - e) w obszarze istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego zakazuje się trasowania i realizacji nowych linii telefonicznych napowietrznych oraz zobowiązuje się właściwą jednostkę do stopniowej likwidacji istniejących linii tego rodzaju,
 - f) zakłada się uzupełnienie łączności stacjonarnej siecią łączności telefonii komórkowej analogowej i cyfrowej.

§ 20

1. Zaopatrzenie miasta w ciepło ustala się na dotychczasowych zasadach w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne urządzenia grzewcze.

- 1) W odniesieniu do źródeł ciepła obowiązują wymogi przepisów szczególnych w zakresie oddziaływania na środowisko.
- 2) Zakłada się systematyczne przechodzenia źródeł ciepła z paliwa stałego na proekologiczne nośniki energii, paliwo ciekłe lub gazowe.
- 3) W obszarze zwartego zainwestowania miejskiego wyklucza się lokalizację nowych kotłowni na paliwo stałe.

2. W celu podniesienia standardów obsługi ciepłej miasta zakłada się rozbudowę systemu przesyłowego gazu ziemnego.

- 1) Adaptuje się istniejące ciągi sieci średnioprężnej zasilane od strony północnej ze stacji redukcyjnej I stopnia w Puławach, z możliwością dalszej ich rozbudowy.
- 2) Zakłada się usprawnienie systemu poprzez realizację urządzeń i sieci przesyłowych zasilanych z kierunku południowego w powiązaniu z programem gazyfikacji gminy.
- 3) Na projektowanych terenach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych układów i urządzeń sieci niskoprężnej.

cz. 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 21

- 1. Wprowadza się zasadę kompleksowej ochrony wartości środowiska kulturowego w oparciu o przepisy Ustawy o ochronie dóbr kultury /Dz.U. nr 98 z roku 1999, poz. 1150/ i zastępującej ją Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. nr 162 z roku 2003, poz. 1568/.**
- 2. Obejmuje się ścisłą ochroną konserwatorską tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego**
 - 1) Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/640, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) w granicach wyznaczonej strefy znajdują się obiekty i urządzenia objęte ochroną prawną na podstawie indywidualnego wpisu do rejestru zabytków
 - a) pod nr A/152 zespół popijarski zlokalizowany w śródmieściu, obejmujący:
 - kościół parafialny wraz z zabytkami ruchomymi oraz drzewostanem w granicach cmentarza kościelnego,
 - klasztor i szkołę popijarską przy ul. Popijarskiej 2,4,6,
 - mur cmentarza oraz ogrodzenie kościoła z zespołem bram i dzwonnicy,
 - dom poklasztorny przy ul. Nowy Rynek 2,
 - budynki popijarskie przy ul. Kościuszki róg Syndykackiej.
 - b) pod nr A/448 zespół pałacowo-parkowy zlokalizowany w północno-wschodniej części strefy z zabytkowymi obiektami:
 - pałacu Lubomirskich oraz zachowanej oficyny,
 - drewnianego budynku administracyjnego przy ul. Szpitalnej 5,
 - murowanego budynku podworskiego przy ul. Szpitalnej 5b,
 - dawnego spichlerza /ob. kino/ przy ul. Lubelskiej,
 - oraz założenia parkowego w granicach oznaczonych na rysunku planu.
 - c) poza obiektami zabytkowymi wymienionymi wyżej w obrębie strefy znajdują się obiekty objęte ewidencją dóbr kultury, stanowiące podstawę odniesienia dla zasad kształtowania charakteru i skali zabudowy sąsiedniej, w tym:
 - dawny ratusz przy ul. Nowy Rynek 6,
 - dawny zajazd przy ul. Nowy Rynek 8,
 - domy przy ul. Nowy Rynek 4 oraz w pierzei zachodniej Nr 3-23,
 - dom zajezdny przy ul. Lubelskiej 2,
 - kamienica przy ul. Lubelskiej 3/5,
 - kapliczka obelisk przy ul. Partyzantów,
 - domy przy ul. Partyzantów 2, 19, 20, 22,
 - szkoła przy ul. Kolejowej,
 - dawny lazaret w ZPP przy ul. Pocztovej /wyburzony/,
 - kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena w ZPP ul. Szpitalna,
 - domy tworzące pierzeję zachodnią ul. Stary Rynek 30, 32, 36,
 - dawny zajazd z oficyną przy ul. Stary Rynek 44,
 - dom przy ul. Piekarskiej 1,
 - kapliczka św. Maksymiliana Kolbe przy ul. Puławskiej.

- 3) Wyznacza się granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu parkowo-pałacowego w Niezdowie w granicach objętych wpisem do rejestru pod nr A/447 z zabytkowymi obiektami: pałacu, dwóch oficyn oraz założenia parkowego z zachowanymi pomnikami przyrody,
 - 4) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz zmiany granic nieruchomości w obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają uzyskania od Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - a) wytycznych i warunków wynikających z zasad ochrony, na etapie przygotowania inwestycji, w fazie opracowania koncepcji zagospodarowania,
 - b) pozwolenia na realizację projektowanych inwestycji.
- 3. Obejmuje się pośrednią ochroną konserwatorską tereny i obiekty wpisane do ewidencji dóbr kultury, położone poza granicami stref ścisłej ochrony konserwatorskiej w tym:**
- cmentarz parafialny z kaplicą przy ul. Józefowskiej
 - dawny Kirkut przy ul. Józefowskiej,
 - dawny cmentarz prawosławny przy ul. Lubelskiej,
 - budynek dworca kolei wąskotorowej przy ul. Kolejowej,
 - główny budynek cukrowni przy ul. Fabrycznej,
 - młyn gospodarczy przy ul. Józefowskiej,
 - Kaplica z figurą M. Boskiej na wyspie z towarzyszącym jej stawem krajobrazowym,
 - oraz tereny sąsiadujące z zabytkowymi założeniami wskazane w rozdz. III.
- 1) Zamierzenia inwestycyjne oraz zmiany granic nieruchomości w obrębie w/w terenów i obiektów wymagają uzyskania od Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych i warunków wynikających z zasad ochrony, na etapie przygotowania inwestycji, w fazie opracowania koncepcji zagospodarowania.
- 4. W celu ochrony pozostałości osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego, rozpoznanych w ramach realizacji Archeologicznego Zdjęcia Polski, wskazuje się strefy ochrony obszarów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu.**
- 1) Na wskazanych terenach oraz w ich sąsiedztwie dla zamierzeń związanych z realizacją obiektów kubaturowych, sieci inżynierskich, dróg i innych obiektów wymagających prac ziemnych oraz zmian ukształtowania terenu, wprowadza się obowiązek uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich.
 - 2) Warunki i wytyczne archeologiczne obowiązują również na terenach położonych w strefach ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej.

- 5. Na terenach objętych ścisłą i pośrednią ochroną konserwatorską obowiązują zasady:**
- 1) Utrzymania tradycyjnych regionalnych i lokalnych cech i elementów zabudowy i zagospodarowania w tym: skali, form, charakteru założeń kompozycyjnych, proporcji oraz układu zabudowy,
 - 2) Zabezpieczenia przed zniszczeniem, deformacją i dewastacją obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji,
 - 3) Rehabilitacji i rewitalizacji terenów i obiektów zdegradowanych,
 - 4) Dostosowanie funkcji i programu użytkowego inwestycji do istniejącej skali adaptowanych obiektów chronionych,
 - 5) Odtworzenia lub harmonijnego uzupełnienia elementów historycznej kompozycji urbanistycznej szczególnie w odniesieniu do ciągów zwartej zabudowy pierzejowej w śródmieściu, a także w układach kompozycyjnych zabytkowych zespołów rezydencjalnych i sakralnych,
 - 6) Kontynuacji tradycji technologicznych oraz rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych przy realizacji obiektów budowlanych z wymogiem:
 - a/ opracowania indywidualnych projektów architektonicznych dla nowych inwestycji – w nawiązaniu do cech stylowych lokalnej zabudowy,
 - b/ stosowania symetrycznych wielopołaciowych /co najmniej 2 spadowych/ konstrukcji dachowych – o spadkach $14 \div 45^\circ$,
 - c/ wykorzystanie w pokryciach dachowych materiałów: ceramicznych, bitumicznych lub blach płaskich,
 - d/ wykończenia elewacji w postaci tynków gładkich z dopuszczeniem, poza obszarem śródmiejskim AC, w uzasadnionych przypadkach zastosowania okładzin naturalnych – matowych /drewno, kamień/,
 - e/ wyklucza się wykorzystanie technologii typu siding z użyciem tworzyw sztucznych i metalu oraz zastosowania jaskrawych, błyszczących lub odbłaskowych materiałów okrywowych,
 - 7) Jednorodności stylistycznej i materiałowej obiektów tworzących zwarte formy zabudowy z uwzględnieniem ukształtowania dachów, proporcji otworów i podziałów elewacyjnych, form stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki,
 - 8) Ograniczenia nadmiaru i różnorodności elementów kompozycyjnych w rozwiązaniach architektonicznych /bryły i detalu/ poszczególnych obiektów,
 - 9) Wyróżnienia jako dominant lub akcentów przestrzennych przede wszystkim obiektów i urządzeń użyteczności publicznej z dopuszczeniem szczególnych, reprezentacyjnych form rozwiązań przestrzennych, odpowiadających ich charakterowi i randze w strukturze funkcjonalnej zainwestowania,
 - 10) Ewentualna rozbiórka obiektów objętych ochroną konserwatorską możliwa jest jedynie w przypadku złego stanu technicznego – w uzgodnieniu z LWKZ – na podstawie ekspertyzy technicznej, inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej.

§ 22

1. W ramach kompleksowej ochrony zasobów i walorów środowiska naturalnego ustanawia się Ekologiczny System Obszarów Chronionych jako ekologicznie aktywny i ciągły przestrzennie układ przyrodniczy, którego celem jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych obejmujący:

- dno doliny Leonki,
- lasy wraz ze strefą ochrony ich warunków siedliskowych – patrz ust.3.3),
- zespół parkowy w Niezdowie oraz obszary chronionego krajobrazu naturalnego,
- suche obniżenia dolinne

1) W granicach Systemu, oznaczonych na rysunku planu wyklucza się:

- lokalizację wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej za wyjątkiem wyznaczonych w planie,
- lokalizację kopalni surowców mineralnych,
- prowadzenie prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenów,
- lokalizowanie wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzewisk zwierząt.

2) Zasady gospodarowania w Systemie podporządkowuje się funkcjom, dla których został on ustanowiony, a więc funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Za funkcję uzupełniającą uznaje się rekreację, gospodarkę leśną i rolno-hodowlaną głównie rybacką zgodnie z ustaleniami planu.

2. Wyznacza się obiekty i granice obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych, w tym:

1) Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiony Rozporządzeniem nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2.III.98 r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu

a) w granicach ChOCK obowiązuje:

- szczególna dbałość o estetykę krajobrazu i harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz wzajemnych powiązań pomiędzy terenami o wysokiej aktywności biologicznej,
- ochrona punktów i panoram widokowych oraz krajobrazu naturalnych ekosystemów.

b) wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów.

c) ustala się obowiązek uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych każdorazowo w sprawach:

- lokalizacji inwestycji przemysłowych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- budowania i rozbudowy obiektów istotnie zmieniających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- lokalizowania kopalni surowców mineralnych,
- projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania.

d) wskazuje się do objęcia szczególną ochroną zespół przyrodniczo-krajobrazowy stanowiący fragment Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Do czasu wydania rozporządzenia wojewody w sprawie ustanowienia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego należy utrzymać dotychczasowy charakter użytkowania gruntów w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2) Ustanowione pomniki przyrody

- wiąz szypułkowy oznaczony na rysunku planu w obrębie jednostki F-Zagrody,
- wiąz szypułkowy i kasztanowiec zlokalizowane w zespole parkowo-pałacowym w Niezdowie.

3. Adaptuje się istniejące zasoby leśne na zasadach określonych w ustawie o lasach /Dz. U. Nr 101 z 1991 r. z późniejszymi zmianami/.

1) Obowiązuje odtworzenie zasobów oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania lasów

- a) na terenach lasów wyklucza się lokalizację wygradzeń oraz zabudowy kubaturowej poza obiektami służącymi obsłudze gospodarki leśnej,
- b) dopuszcza się przystosowanie obszarów leśnych do ograniczonej względami przyrodniczymi penetracji pieszej, rowerowej i konnej wykorzystując w tym celu istniejący układ dróg i duktów leśnych oraz polany śródleśne, z możliwością realizacji zadaszów turystycznych, węzłów sanitarnych, pól biwakowych itp. urzędów. Wymaga to uzgodnień z administracją leśną.

2) Wskazuje się do zalesienia grunty przyleśne, w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem RL, oraz nieużytki rolnicze, wyrobiska poeksploatacyjne i grunty zdegradowane

- a) dopuszcza się zalesienia gruntów orných niskich klas bonitacyjnych V i VI wypadających z produkcji rolnej,
- b) zalesienie gruntów na terenach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu mogą być realizowane po uzyskaniu opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych,
- c) z zalesień wyklucza się dno doliny Leonki.

3) Ustala się strefę ochrony warunków siedliskowych lasów o szerokości 50 m od skraju lasu objętą zakazem zabudowy

- a) w granicach strefy dopuszcza się możliwość lokalizacji terenowych urzędów obsługi ruchu turystycznego w postaci parkingów przyleśnych, węzłów sanitarnych i zadaszów turystycznych oraz obiektów związanych z gospodarką leśną,
- b) realizacja w/w obiektów na terenie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wymaga opinii Dyrektora Lubelskich Parków Krajobrazowych.

4) Uznaje się za wskazane kształtowanie struktury gatunkowej lasów zmierzającej do powiększenia różnorodności biologicznej, zwiększenia odporności na czynniki zewnętrzne i dostosowanie struktury gatunkowej drzewostanu do typu miejscowego siedliska leśnego.

4. Ustala się zasadę kompleksowej ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych.

1) Wyznacza się granice stref ochronnych komunalnych ujęć wody o rygorach zagospodarowania wynikających z ustaleń § 14 uchwały.

2) Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną obszar występowania perspektywicznych zasobów wód podziemnych oznaczonych na rysunku planu jako obszar wysokiej ochrony /OWO/.

a) w granicach OWO z uwagi na małą izolacyjność warstw wodonośnych zaleca się:

- likwidację wszelkich ognisk zagrożeń zasobów wód podziemnych a zwłaszcza dzikich wysypisk śmieci.
- użytkowanie terenu eliminujące zagrożenia dla wód podziemnych.

- 3) Dla wód Leonki docelowo ustala się II klasę czystości. Dla osiągnięcia zamierzonej czystości wód wprowadza się następujące rygory:
- a) ustala się zakaz wprowadzania ścieków do wód otwartych oraz gruntu,
 - b) odbiornikiem wód pościekowych ustanawia się rzekę Leonkę. Docelowo wody pościekowe odprowadzane do rzeki muszą spełniać wymogi II klasy czystości wód,
 - c) wprowadza się zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących zbiorników wodnych poza zakresem funkcji ustalonych planem,
 - d) obowiązuje zakaz zasypywania rowów odwadniających systemu melioracyjnego rzeki Leonki służących regulacji stosunków wodno-gruntowych na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania,
 - e) obowiązuje zakaz usuwania zarośli i zadrzewień lęgowych ze strefy brzegowej rzeki Leonki, za wyjątkiem przypadków służących konserwacji koryta rzeki i rowów melioracyjnych.

5. Na obszarze miasta wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów:

- do magazynowania produktów ropopochodnych, w tym również stacji benzynowych za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod tę funkcję w planie.
- powodujących przekroczenie norm emisji zanieczyszczeń, w tym również akustycznych, poza granicami inwestycji.
- zabudowy mieszkaniowej w strefach oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia.
- zabudowy mieszkaniowej w strefach oddziaływania akustycznego tras tranzytowych, w tym obwodnic wojewódzkich w odległościach mniejszych niż ustalono w § 13 ust.5 uchwały.

6. W granicach miasta obowiązuje zakaz:

- zmiany sposobu użytkowania gleb z rolniczego na nierolniczy, z wyjątkiem terenów, na których wskazuje się rozwój układu osadniczego,
- przekształceń naturalnej rzeźby terenu, prowadzenia prac niwelacyjnych, nadsypywanie terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych oraz powodujących w konsekwencji zalewanie sąsiednich posesji.

7. Wprowadza się obowiązek wykonywania badań geotechnicznych gruntu dla inwestycji kubaturowych, w tym również zabudowy jednorodzinnej na terenach z płytko zalegającym poziomem wód gruntowych położonych w sąsiedztwie łąk i pastwisk oraz zieleni lęgowej.

ROZDZIAŁ III

ZASADY ZAINWESTOWANIA TERENÓW W WYODRĘBNIONYCH OBSZARACH URBANISTYCZNYCH

cz. 1. JEDNOSTKA STRUKTURALNA A

§ 23

- 1. Ustala się sposób zagospodarowania terenów położonych w obszarze śródmiejskim AC**
 - 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy ul. Puławska i ul. Lipowa,
 - od zachodu ul. Partyzantów, Fabryczna i Przemysłowa,
 - od południa ul. Willowa, Krótka i Długa,
 - od wschodu ul. Nowa, Ogrodowa i XXV-lecia.
 - 2) Wiodącą funkcję w zagospodarowaniu obszaru pełnią usługi i urządzenia publiczne.
 - 3) Zakłada się rewitalizację i rehabilitację terenów położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta w oparciu o szczegółowe opracowania urbanistyczne wyodrębnionych kwartałów lub zespołów zabudowy oraz sukcesywnie przygotowywane programy modernizacji i rozbudowy urządzeń publicznych, w tym ulic, placów, ciągów pieszych i zieleni ogólnodostępnej, oraz uzbrojenia technicznego.
 - a) obowiązują zasady zawarte w § 21.
- 2. Dla terenów oznaczonych symbolem UP ustala się:**
 - 1) Przeznaczenie – usługi publiczne o poziomie ponadpodstawowym
 - 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia Powiatowej Komendy Policji przy ulicy 25-lecia PRL, z możliwością modernizacji i rozbudowy obiektów w zakresie wynikającym z warunków ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta,
 - b) adaptuje się obiekty i urządzenia Parafii rzymsko-katolickiej przy ul. Popijarskiej z wymogiem kompleksowej ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia kościelno-popijarskiego.
- 3. Dla terenów oznaczonych symbolem UPp ustala się:**
 - 1) Przeznaczenie – usługi publiczne o poziomie podstawowym z zielenią towarzyszącą,
 - 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia szkoły podstawowej i gimnazjum oraz rejonowej przychodni zdrowia, z możliwością ich modernizacji i rozbudowy w granicach wyznaczonego terenu,
 - b) wysokość zabudowy do II kondygnacji,
 - c) dla zapewnienia odpowiednich standardów użytkowych zainwestowania zakłada się powiększenie dotychczasowej działki szkoły w kierunku zachodnim,
 - d) w ramach tymczasowego zagospodarowania przyłączanych nieruchomości dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów i urządzeń dla potrzeb usług komercyjnych, bez możliwości ich rozbudowy, uzupełnienia i podziału.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MW ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej z możliwością modernizacji obiektów i urządzeń,
 - b) w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych zakłada się uporządkowanie i poprawę standardów użytkowych zagospodarowania z zapewnieniem realizacji miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 m-ce na 1 mieszkanie, oraz zieleni z urządzeniami wypoczynku codziennego o pow. min. 5 m² na mieszkańca,
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków jednorodzinnych dla potrzeb usługowo-mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się przebudowę i zmianę użytkowania parterów istniejących obiektów dla potrzeb usług z zapewnieniem miejsc parkingowych dla ich obsługi,
 - e) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - f) obowiązują warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21,
 - g) na terenie sąsiadującym z zabytkowym zespołem kościelno-popijarskim wyklucza się możliwość odtworzenia w dotychczasowym układzie dekapitalizujących się obiektów wielkopłytowych przy ul. Długiej 27 i 29, z możliwością docelowej ich wymiany w formie pierzei przyulicznej dopełniającej kwartał zabudowy,
 - h) wysokość zabudowy do III kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego,
 - c) realizacja programu usługowego wymaga zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 m-ce na 30 m² pow.użytkowej usług,
 - d) wysokość zabudowy do II kondygnacji,
 - e) wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,
 - f) w zakresie urządzeń publicznych zakłada się
 - modernizację ul. Popijarskiej w klasie ulicy dojazdowej z możliwością realizacji zatoki parkingowej u zbiegu z ul. Przemysłową oraz realizację przejścia pieszego szerokości min. 3,5 m między ul. Willową a istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym wzdłuż wschodniej granicy szkoły,
 - g) zakłada się możliwość przekształcenia istniejącego zainwestowanego działek w obrębie ulic: Willowej, Przemysłowej i Popijarskiej oraz projektowanego ciągu pieszego, w formie zintegrowanego zespołu zabudowy usługowo-mieszkalnej, w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21,
 - b) w ramach rehabilitacji i rewitalizacji terenu zakłada się modernizację i rozbudowę wewnętrznego układu obsługi komunikacyjnej i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - d) zakłada się możliwość lokalizacji nowych budynków jednorodzinnych oraz usług publicznych i komercyjnych o poziomie podstawowym,
 - e) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczo-usługowej i wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,
 - f) wyklucza się odtwarzanie i modernizację substandardowej zabudowy gospodarczej,
 - g) towarzyszące pomieszczenia gospodarcze i techniczne projektować należy w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - h) wysokość zabudowy do II kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - i) powierzchnia zabudowy do 40 % terenu inwestycji,
 - j) regulacja układu parcelacyjnego oraz lokalizacja nowej zabudowy wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem UM ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkalna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 uchwały,
 - b) adaptuje się budynki mieszkalne i usługowe w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania dla potrzeb usług,
 - c) trwałą adaptacją obejmuje się obiekty wpisane do ewidencji dóbr kultury przy ulicach: Lubelska 2 i 3/5, Nowy Rynek 4, 6, 8 i 3÷23, Stary Rynek 30, 32, 36, 44, Piekarska 1, Partyzantów 19 oraz Kapliczkę-Obelisk przy ul. Partyzantów z wymogiem ich modernizacji zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
 - d) wskazuje się uporządkowanie i uzupełnienie zagospodarowania dla potrzeb urzędów oraz usług publicznych lub komercyjnych z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkalnej – w oparciu o koncepcje zagospodarowania poszczególnych kwartałów lub zespołów zabudowy,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji działalności produkcyjno-usługowej wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,
 - f) obowiązuje zachowanie dotychczasowego, pierzejowego układu zabudowy /w liniach rozgraniczających/ ulic: Stary i Nowy Rynek, Piekarska, Strażacka, Piłsudskiego, Kościuszki, Partyzantów i Lubelska - z wymogiem odtworzenia i ewentualnego uzupełnienia obiektów w kompozycji przestrzennej ulic i placów,
 - g) dopuszcza się lokalizację nowych lub wymianę zdekapitalizowanych obiektów i urzędów uzupełniających strukturę wewnętrzną wyznaczonych kwartałów i zespołów zabudowy, na zasadach określonych w koncepcji zagospodarowania.
 - h) wyklucza się odtwarzanie i modernizację substandardowej zabudowy gospodarczej,
 - i) towarzyszące pomieszczenia mieszkalne oraz gospodarczo-techniczne projektować należy w formie zintegrowanej z kubaturą budynku usługowego,
 - j) dla nowych inwestycji zapewnić należy m-ca parkingowe w ilości nie mniejszej niż: 1 m-c/1 mieszkanie i 1 m-c/30 m² pow. użytk. usług, w obrębie zajmowanych posesji lub w ramach współorganizacji sąsiednich urzędów terenowych,
 - k) wysokość zabudowy - do II kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - l) dla obiektów projektowanych w liniach rozgraniczających ulic obowiązuje posadowienie parteru na wysokości nie większej niż 0,25 m nad poziomem chodnika, z zapewnieniem warunków dostępności dla osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się odstępstwa w przypadku adaptacji istniejących obiektów,
 - m) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy wymaga opracowania koncepcji zagospodarowanie w zakresie obejmującym co najmniej bezpośrednio przyległe nieruchomości,
 - n) powierzchnia zabudowy do 50 % terenu inwestycji, z dopuszczeniem odstępstw w przypadku modernizacji obiektów w zwartej zabudowie szeregowej.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem CC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zespół zabudowy usługowej o poziomie ponadpodstawowym
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty usług, administracji, organizacji i instytucji społecznych, kulturalnych oraz gospodarczo-finansowych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się możliwość uzupełnienia lub wymiany funkcji w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu,
 - c) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej,
 - d) wysokość zabudowy – do III kondygnacji z zastrzeżeniem warunków wynikających z wytycznych konserwatorskich oraz przepisów szczególnych,
 - e) towarzyszące urządzenia i obiekty gospodarczo-techniczne projektować należy w formie zintegrowanych zespołów kubaturowych,
 - f) w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych dopuszcza się realizację wspólnych obiektów i urządzeń terenowych w tym placów i parkingów ogólnodostępnych,
 - g) powierzchnia zabudowy do 50 % terenu inwestycji,
 - h) na terenie, obejmującym obiekty wpisanego do rejestru zabytków zespołu popijarskiego, w obrębie ulic Kościuszki, Nowy Rynek, Popijarska, wymagane jest utrzymanie dotychczasowego układu, stylistyki oraz gabarytów zabudowy z dostosowaniem programu użytkowego do skali i charakteru obiektów,
 - i) obowiązują warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta, zawarte w § 21.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie – parkingi publiczne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące parkingi ogólnodostępne z wymogiem ich modernizacji,
 - b) zakłada się realizację nowego placu parkingowego z pasażem pieszym przy zespole Kościelnym, wyklucza się odtwarzanie i modernizację istniejących obiektów kubaturowych,
 - c) wskazuje się realizację ogólnodostępnego placu pasażowo-parkingowego u zbiegu ulic Fabrycznej, Kościuszki i Partyzantów, z możliwością lokalizacji pierzei zabudowy usługowej wzdłuż wschodniej granicy placu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia zieleni publicznej
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący skwer z możliwością wymiany nasadzeń oraz aranżacji form zieleni,
 - b) wskazuje się odtworzenie historycznej funkcji placu targowego dla potrzeb targowiska koszyczkowego oraz realizację zatok postojowych w oparciu o docelowy projekt rewaloryzacji, z zapewnieniem wysokiej jakości rozwiązań technicznych i estetycznych urządzeń,
 - c) wyklucza się realizację obiektów kubaturowych /naziemnych/,
 - d) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta zawarte w § 21.

§ 24

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-1

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – rzeka Leonka,
 - od wschodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z,
 - od południa – ul. Kolejowa klasy L,
 - od zachodu – ulice: Partyzantów, Lipowa i Lubelska do rzeki Leonki.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełnią urządzenia i usługi publiczne z zielenią towarzyszącą.
- 3) W ramach przekształceń istniejącej struktury zagospodarowania zakłada się przeniesienie funkcji usług oświaty ponadpodstawowej na teren wyznaczony w obszarze A-5 z wykorzystaniem ich dotychczasowego terenu i obiektów dla potrzeb rozbudowy szpitala powiatowego. Dla poprawy warunków obsługi komunikacyjnej zakłada się lokalizację dojazdu do szpitala od ulicy Lubelskiej.
- 4) Obowiązują warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, zawarte w § 21, w strefie obejmującej zachodnią część obszaru oraz zasady rehabilitacji i rewitalizacji zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w zakresie umożliwiającym integrację funkcjonalno-przestrzenną urządzeń zieleni oraz usług z zielenią towarzyszącą.
- 5) Obowiązują zasady Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz ochrona panoram i ekspozycji widokowych wzdłuż doliny Leonki.
- 6) Dla inwestycji kubaturowych wymagane jest wykonanie dokumentacji geotechnicznej obejmującej badania gruntowo-wodne.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem DK ustala się:

- 1) Przeznaczenie - urządzenia kolei wąskotorowej
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący dworzec kolejowy z możliwością modernizacji obiektów i urządzeń,
 - b) zakłada się rozszerzenie lub wymianę dotychczasowych funkcji dla potrzeb obsługi ruchu turystycznego,
 - c) realizacja nowej zabudowy i urządzeń wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania z uwzględnieniem szerokiej ekspozycji krajobrazowej terenu oraz warunków ochrony konserwatorskiej wpisanego do ewidencji dóbr kultury budynku dworca,
 - d) wysokość zabudowy – I kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem ZU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia sportowo-rekreacyjne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący stadion sportowy z możliwością modernizacji obiektów i urządzeń oraz uzupełnienia programu inwestycyjnego o zespół urządzeń związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu,
 - b) wysokość zabudowy – I kondygnacja,
 - c) w granicach terenu urządzeń należy miejsca parkingowe w ilości niezbędnej dla obsługi użytkowników,
 - d) obowiązują warunki pośredniej ochrony zabytkowego założenia pałacowo-parkowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne ponadpodstawowe z zielenią towarzyszącą
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 uchwały,
 - b) teren stanowi zasadniczą część historycznego założenia rezydencjalnego z wpisanymi do rejestru zabytków obiektami pałacu, zachowanej oficyny i parku oraz objętymi wpisem do ewidencji dóbr kultury obiektami dawnego lazaretu i kapliczki z figurą św. Jana Nepomucena,
 - c) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością ich modernizacji oraz zmiany programu użytkowego w zakresie umożliwiającym rehabilitację i integrację funkcjonalno-przestrzenną zainwestowania terenu,
 - d) zakłada się docelowo lokalizację funkcji usług zdrowia i opieki społecznej z programem urządzeń szpitala powiatowego,
 - e) do czasu realizacji ustaleń planu związanych z reorganizacją programu i zmianą lokalizacji szkół średnich obowiązuje utrzymanie aktualnego sposobu wykorzystania części obiektów i urządzeń dla potrzeb usług oświaty /LO/ z możliwością lokalizacji urządzeń komplementarnych w zakresie uzgodnionym przez służby konserwatorskie,
 - f) wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń niezgodnych z przeznaczeniem lub degradujących walory zabytkowego układu kompozycyjnego.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
 - b) w ramach funkcji towarzyszących dopuszcza się lokalizację usług podstawowych w formie zintegrowanej z zabudową mieszkalną,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych lub wymagających obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - d) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - e) powierzchnia zabudowy działek do 30 %,
 - f) dla korzystających z usług zapewnić należy w granicach działki miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² pow.lokalu użytkowego,
 - g) obowiązują warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej, zawarte w § 21.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ekstensywna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich modernizacji,
 - b) wysokość zabudowy – I kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów dla potrzeb usług z zakresu opieki społecznej, ochrony zdrowia, wychowania lub kultury, z zielenią towarzyszącą,
 - d) wyklucza się lokalizację funkcji uciążliwych oraz wymagających obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,
 - e) obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości i lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej,
 - f) teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską historycznego zespołu pałacowo-parkowego z zabytkowymi obiektami dawnego budynku administracyjnego i budynku podworskiego, zgodnie z zasadami zawartymi w § 21.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne z zielenią towarzyszącą
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty usługowe z możliwością wymiany lub uzupełnienia programu inwestycyjnego o obiekty i urządzenia z zielenią towarzyszącą,
 - b) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz działalności gospodarczej,
 - c) teren w całości objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską historycznego zespołu pałacowo-parkowego z zabytkowym budynkiem dawnego spichlerza /ob. kino/ - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21,
 - d) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - e) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy – 15 %,
 - f) w granicach terenu urządzić należy miejsca parkingowe dla obsługi programu usługowego,
 - g) obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania, z uwzględnieniem ekspozycji krajobrazowej oraz warunków ochrony konserwatorskiej.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem ZŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zieleń łąkowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń degradujących walory środowiska naturalnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń wypoczynkowo-rekreacyjnych oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w ramach programu zagospodarowania rekreacyjnego doliny Leonki,
 - d) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia pałacowo-parkowego oraz ochrona jego ekspozycji krajobrazowej.

§ 25

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-2

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. Kolejowa i jej przedłużenie klasy L,
 - od wschodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z,
 - od południa – ul. Fabryczna klasy Z i L,
 - od zachodu – ul. Partyzantów klasy L.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełnią inwestycje przemysłowo-składowe, funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa i usługi publiczne.
- 3) W ramach przekształceń istniejącej struktury zagospodarowania zakłada się:
 - lokalizację placu składowego we wschodniej części obszaru ze wskazanym przeniesieniem dotychczasowego składu buraków cukrowych z obszaru A-3,
 - wzbogacenie programu usługowego i uporządkowanie zagospodarowania terenu przy ul. Kolejowej,
 - uporządkowanie i poprawę standardów użytkowych istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej, z zapewnieniem modernizacji i wymiany urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zmianę programu użytkowego terenu usług publicznych w ramach reorganizacji ponadpodstawowych urządzeń infrastruktury społecznej.
- 4) Obowiązują warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta w granicach wyznaczonej strefy obejmującej zachodnią część obszaru, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem PP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – produkcja przemysłowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące urządzenia i obiekty Cukrowni z możliwością ich modernizacji i rozbudowy lub wymiany,
 - b) dopuszcza się możliwość przekształceń strukturalnych i technologicznych,
 - c) zasięg uciążliwości zakładu nie może przekraczać granic zajmowanego terenu,
 - d) zakłada się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego dla potrzeb usługowo-mieszkalnych, z zachowaniem dotychczasowych gabarytów zabudowy,
 - e) główny budynek Cukrowni wpisany do ewidencji dóbr kultury oraz zagospodarowanie jego przedpola wzdłuż ul. Fabrycznej obejmuje się pośrednią ochroną konserwatorską. Modernizacja oraz lokalizacja nowych urządzeń i obiektów na tym terenie wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie przygotowania inwestycji, zgodnie z ustaleniami § 21.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem PS ustala się:

- 1) Przeznaczenie – składy przemysłowe
- 2) Sposób użytkowania
 - a) zakłada się lokalizację placu składowego buraków cukrowych z urządzeniami towarzyszącymi oraz innych inwestycji niekubaturowych, niekolidujących z przeznaczeniem terenu, jak place targowe czy wystawiennicze,
 - b) wyklucza się lokalizację zabudowy, z wyjątkiem obiektów niezbędnych dla obsługi składowiska,
 - c) zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymogi ochrony wód gruntowych i powierzchniowych,
 - d) w ramach zainwestowania przewidzieć należy urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej, z wykorzystaniem gatunków odpowiadających warunkom siedliskowym,
 - e) teren do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem użytkować należy w sposób dotychczasowy.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
 - b) zakłada się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej oraz usług lub drobnej działalności gospodarczej, towarzyszącej funkcji mieszkalnej na działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się zmianę układu parcelacyjnego w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem zainwestowania przyległych nieruchomości,
 - d) wysokość zabudowy:
 - mieszkalnej i mieszkalno-usługowej – do II kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - usługowej – I kondygnacja,
 - f) w granicach nieruchomości zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem CC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zespół usług o poziomie ponadpodstawowym
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące zainwestowanie, w tym obiekt użytkowany przez KRUS z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania w ramach programu urządzeń publicznych,
 - c) wysokość zabudowy – do III kondygnacji,
 - d) powierzchnia zabudowy terenu do 40 %,
 - e) w granicach terenu zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem UP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne ponadpodstawowe z zielenią towarzyszącą
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością ich modernizacji i uzupełnienia,
 - b) wskazuje się lokalizację funkcji usług zdrowia i opieki społecznej z programem urządzeń domu opieki z oddziałem dla przewlekle chorych,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu zakłada się utrzymanie dotychczasowej funkcji usług oświaty,
 - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu dla potrzeb innych funkcji publicznych,
 - e) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta zawarte w § 21. Budynek dawnej szkoły, wpisany do ewidencji dóbr kultury, przewidziano do adaptacji z zachowaniem dotychczasowej skali i rozwiązań przestrzennych oraz materiałowych.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia usługowe w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się uzupełnienie funkcji usługowych w ramach wymiany i przekształceń substandardowej zabudowy gospodarczej,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych z programem urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację zaplecza garażowego dla obsługi istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
 - e) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu,
 - g) w granicach nieruchomości zapewnić należy miejsca parkingowo - postojowe w ilości odpowiedniej do programu użytkowego, dopuszcza się realizację wspólnych urządzeń w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - h) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia obsługi komunikacji
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację ogólnodostępnego parkingu funkcjonalnie związanego z obsługą dworca kolejowego oraz usług.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej z możliwością modernizacji i poprawy standardów użytkowych zagospodarowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację dodatkowego programu mieszkaniowego zabudowy wielorodzinnej w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych, z zapewnieniem realizacji urządzeń komplementarnych, w tym między innymi:
 - zaplecza parkingowo - garażowego w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - zieleni ogólnodostępnej z urządzeniami wypoczynku i rekreacji codziennej o powierzchni nie mniejszej niż 5 m² na mieszkańca,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w formie zintegrowanej z zabudową mieszkaniową z wymogiem urządzenia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - d) wysokość zabudowy – do III kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - e) zakłada się lokalizację zorganizowanego zespołu parkingowo - garażowego w części północno-wschodniej terenu,
 - f) adaptuje się istniejącą studnię głębinową dla celów specjalnych.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
 - b) regulacja układu parcelacyjnego oraz lokalizacja nowej zabudowy jednorodzinnej na działkach wydzielonych, w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym lub na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do ulic klasy lokalnej,
 - d) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczej i wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,
 - e) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe, z wymogiem utrzymania parterowej skali zabudowy wzdłuż ul. Partyzantów,
 - f) w granicach działek zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce na 1 mieszkanie, 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - g) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta w granicach wyznaczonej strefy zawarte w § 21, z uwzględnieniem adaptacji obiektów objętych ewidencją dóbr kultury przy ul. Partyzantów 2, 20, 22
 - h) dopuszcza się lokalizację pierzejowych /przyulicznych/ form zabudowy o funkcji usługowej wzdłuż ul. Partyzantów, z zapewnieniem posadowienia parteru obiektów na wysokości nie większej niż 0,25 m nad poziomem chodnika.

§ 26

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-3

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. Fabryczna klasy Z,
 - od wschodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z,
 - od południa – ul. Przemysłowa klasy G w kategorii drogi wojewódzkiej K(W)G,
 - od zachodu – ul. Przemysłowa klasy Z.
- 2) W zagospodarowaniu obszaru funkcję wiodącą pełnią działalność produkcyjno-gospodarcza, obsługa rolnictwa oraz urządzenia komunikacji publicznej.
- 3) W ramach przekształceń strukturalnych zakłada się:
 - realizację dworca komunikacji samochodowej na terenie dotychczasowego składu buraków cukrowych,
 - uporządkowanie i uzupełnienie zgrupowania obiektów produkcyjnych i składowo-magazynowych, w oparciu o modernizację i rozbudowę układu drogowego oraz uzbrojenia technicznego,
 - realizację nowej targowicy – w związku z rehabilitacją terenu istniejących urzędzeń w dolinie Leonki,
 - organizację zespołu usługowego w sąsiedztwie dworca.
- 4) Obowiązuje zakaz wykraczania zasięgiem emisji zanieczyszczeń, hałasu i drgań poza granice zajmowanej nieruchomości,

2. Dla terenu oznaczonego symbolem DS ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia obsługi komunikacji publicznej
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację dworca komunikacji samochodowej z pełnym programem urzędzeń towarzyszących,
 - b) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej terenu programem towarzyszących usług komercyjnych, przewidzianych do realizacji w formie zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - c) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - d) lokalizacja zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania uzgodnioną z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w zakresie ochrony ekspozycji widokowej objętego ewidencją dóbr kultury budynku Cukrowni.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem CC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zespół usług o poziomie ponadpodstawowym
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zorganizowanego zespołu usług w zakresie administracji publicznej i gospodarczej, instytucji finansowych i obrotu nieruchomościami oraz organizacji i stowarzyszeń z programem urządzeń komplementarnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych wzbogacających program zespołu, przewidzianych do realizacji w formie lokali wbudowanych,
 - c) wysokość zabudowy – do III kondygnacji,
 - d) w granicach terenu objętego projektem zagospodarowania zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych, nie mniej niż 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - e) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych na działkach wydzielonych, z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy dla potrzeb programu usługowego,
 - f) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zespołu usług komercyjnych, handlu, gastronomii, rzemiosła lub innych form nieuciążliwej działalności gospodarczej, związanej z lokalizacją dworca samochodowego,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejących budynków w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy, dla potrzeb programu usługowego,
 - c) wysokość zabudowy – do II kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu,
 - d) w granicach lokalizacji zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem UPp ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne podstawowe z zielenią towarzyszącą
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący obiekt żłobka i przedszkola z możliwością modernizacji,
 - b) zakłada się powiększenie istniejącej działki do wielkości co najmniej 0,25 ha, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się możliwość przekształceń strukturalnych a także wymiany funkcji w ramach przeznaczenia terenu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem UP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne ponadpodstawowe
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia Państwowej Straży Pożarnej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) wysokość zabudowy – do II kondygnacji.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem UM ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkaniowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację usług komercyjnych lub rzemiosła usługowego, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
 - c) lokalizację nowych inwestycji zakłada się na działkach wydzielonych o powierzchni min. 1200 m², z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - d) wyklucza się obsługę komunikacyjną działek z projektowanej drogi wojewódzkiej K(W)G,
 - e) w zagospodarowaniu nieruchomości położonych przy ul. Przemysłowej uwzględnić należy ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - f) garaże, pomieszczenia techniczne i gospodarcze przewidzieć należy w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - g) lokalizacja zwartych form zabudowy i wspólnych urządzeń terenowych w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - h) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - i) w granicach działki zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem DG ustala się:

- 1) Przeznaczenie – koncentracja średniotowarowej działalności gospodarczej oraz obsługi technicznej rolnictwa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się, zgodnie z przeznaczeniem terenu obiekty i urządzenia w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz wymiany w ramach przekształceń strukturalnych,
 - b) w ramach funkcji podstawowej zakłada się lokalizację średniej wielkości zakładów produkcyjno-usługowych, remontowo-budowlanych, technicznej obsługi motoryzacji oraz rolnictwa, składów, magazynów handlu hurtowego, baz sprzętowo-materiałowych oraz rzemiosła produkcyjnego wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym, na działkach wydzielonych o powierzchni 0,2–1,5 ha, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w formie uzupełniającej zainwestowanie terenu,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków mieszkalnych w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy w ramach funkcji towarzyszących działalności gospodarczo-usługowej,
 - e) wysokość zabudowy – do II kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m nad poziomem terenu,
 - f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem DH ustala się:

- 1) Przeznaczenie – targowisko gminne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację placu targowego z komplementarnym programem urządzeń towarzyszących,
 - b) w strefie wyznaczonej linią przerywaną wzdłuż ul. Kwiatowej zakłada się możliwość lokalizacji zorganizowanego zespołu zabudowy usługowej z pasażem handlowo-usługowym od strony placu targowego, w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - c) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - d) do czasu realizacji ustaleń planu adaptuje się istniejące siedliska rolne bez prawa ich rozbudowy,
 - e) dopuszcza się uzupełnienie programu inwestycyjnego w zakresie urządzeń publicznych, w oparciu o koncepcje zagospodarowania,

10. Dla terenów oznaczonych symbolem PB ustala się:

- 1) Przeznaczenie – produkcja przemysłowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zakładów produkcji przemysłowej, obiektów składowo-magazynowych oraz baz zaplecza technicznego z preferencją dla inwestycji terenochłonnych oraz wymagających obsługi ciężkim transportem samochodowym, na wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1,5 ha,
 - b) dopuszcza się lokalizację terenochłonnych usług publicznych oraz obiektów i urządzeń niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
 - c) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej,
 - d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy ograniczenia wynikające z istniejącego przebiegu linii 110 kV,
 - e) w programie zagospodarowania zakładów uwzględnić należy miejsca postojowe wynikające z wielkości zatrudnienia i zakresu działalności.

§ 27

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-4

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ulice Długa, Krótka i Willowa klasy D,
 - od wschodu – ulica Przemysłowa klasy Z,
 - od południa – projektowana ulica klasy L z wykorzystaniem odcinków istniejących ulic Długiej i Polnej,
 - od zachodu – ulica Garbarska klasy D.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) W ramach nowych inwestycji zakłada się uzupełnienie zabudowy po południowej stronie ulicy Długiej.
- 4) Obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach strefy historycznego układu urbanistycznego miasta, oraz ochrona ekspozycji widokowej zabytkowego zespołu kościelno - popijarskiego.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
 - b) adaptuje się istniejący układ ulic wewnątrzsiedlowych, ciągów pieszych, placów, urządzeń zieleni i infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji,
 - c) zakłada się lokalizację nowych budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - d) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych oraz działalności gospodarczej wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) dopuszcza się lokalizację usług w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - g) w granicach działki zapewnić należy miejsca parkingowo - garażowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - h) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy bliźniaczej lub szeregowej w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, z możliwością ich modernizacji,
 - b) zakłada się adaptację istniejącej drogi gruntowej z wymogiem jej modernizacji w formie ciągu pieszego szerokości min. 3,0 m lub ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,0 m,
 - c) zakłada się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących na działkach wydzielonych z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - d) zakłada się możliwość lokalizacji usług w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym lub na działkach wydzielonych,
 - e) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności usługowo-gospodarczej oraz wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - f) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania w zakresie obejmującym co najmniej zainwestowanie sąsiednich nieruchomości,
 - g) garaże i pomieszczenia gospodarczo-techniczne przewidzieć należy w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - h) w granicach nieruchomości zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 30 m² pow. uż. usług,
 - i) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - j) teren objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską układu urbanistycznego miasta oraz pośrednią ochroną zabytkowego założenia kościelno - popijarskiego. Obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

1. Przeznaczenie – usługi komercyjne
2. Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy dla potrzeb usług,
 - b) zakłada się lokalizację zespołu usług komercyjnych lub publicznych w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkalnej na zasadach określonych w koncepcji zagospodarowania,
 - d) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - e) w ramach inwestycji zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości niezbędnej dla programu użytkowego.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem PP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – produkcja przemysłowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia przemysłowe w tym zakład przetwórstwa mleczarskiego wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
 - b) zakłada się modernizację obiektów i urządzeń technologicznych celem minimalizacji zagrożeń oraz eliminacji kolizji z otoczeniem,
 - c) dopuszcza się możliwość przekształceń strukturalnych,
 - d) wysokość zabudowy – do III kondygnacji i nie więcej niż 12,0 m,
 - e) w granicach nieruchomości zapewnić należy miejsca parkingowo - postojowe w ilości niezbędnej do obsługi programu użytkowego oraz zatrudnionych.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem DG ustala się:

- 1) Przeznaczenie – działalność gospodarczo-usługowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy lub wymiany,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnych,
 - c) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic zajmowanego terenu,
 - d) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - e) w granicach lokalizacji zapewnić należy miejsca parkingowo - postojowe w ilości odpowiedniej do programu użytkowego i potrzeb zatrudnionych,
 - f) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Przemysłowej.

§ 28

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-5

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – projektowana ulica klasy L z wykorzystaniem odcinków ulic Polnej i Długiej,
 - od wschodu – ul. Przemysłowa klasy Z,
 - od południa – projektowana droga wojewódzka K(W)G,
 - od zachodu – ul. Garbarska klasy Z i D.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni mieszkalnictwo i urządzenia infrastruktury społecznej.
- 3) W ramach zainwestowania obszaru zakłada się:
 - realizację nowych zespołów zabudowy jedno- i wielorodzinnej w oparciu o sukcesywną rozbudowę układu obsługi komunikacyjnej i technicznej,
 - realizację usług publicznych z zakresu oświaty ponadpodstawowej w ramach restrukturyzacji istniejących urządzeń szkolnictwa średniego,
 - adaptację istniejącego zespołu zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością modernizacji i przekształceń strukturalnych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MW ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z komplementarnymi urządzeniami zieleni i wypoczynku, zaplecza parkingowo-garażowego, infrastruktury technicznej i usług w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych, z uwzględnieniem podziału wewnętrznego terenu na wyodrębnione liniami postulowanymi, zespoły inwestycyjne.
 - b) intensywność zabudowy netto – do 0,8,
 - c) wysokość zabudowy – do III kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - d) w granicach terenu inwestycji zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - e) dla potrzeb rekreacji i wypoczynku codziennego zapewnić należy tereny zieleni osiedlowej w ilości nie mniejszej niż 5 m² na mieszkańca,
 - f) dostępność komunikacyjna z projektowanego układu ulic lokalnych i dojazdowych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem MM ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa mieszana jedno- i wielorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący zespół zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - b) zakłada się lokalizację programu budownictwa wielorodzinnego w ramach przekształceń funkcjonalnych obiektów wykorzystywanych wcześniej na cele mieszkalnictwa zbiorowego oraz administracji gospodarczej,
 - c) zakłada się uporządkowanie terenu oraz realizację komplementarnego programu urządzeń towarzyszących funkcji mieszkaniowej, w tym:
 - zieleni z urządzeniami wypoczynkowo-rekreacyjnymi o powierzchni minimum 4 m^2 na 1 mieszkańca,
 - zaplecza parkingowo - garażowego w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w formie zintegrowanej z kubaturą istniejących budynków wraz z programem parkingowym w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m^2 pow. uz.usług,
 - e) wyklucza się obsługę komunikacyjną terenu z projektowanej drogi wojewódzkiej K(W)G.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych lub działalności gospodarczej wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych lub publicznych na działkach wydzielonych lub w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe. W ramach adaptacji lub wymiany obiektów na działkach przy ul. Garbarskiej zakłada się utrzymanie parterowej skali zabudowy,
 - g) w granicach działek zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 30 m^2 pow. uz. usług,
 - h) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem UP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne ponadpodstawowe z zielenią towarzyszącą.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację usług oświaty o poziomie ponadgimnazjalnym obejmujących swym programem:
 - zespół 2 liceów profilowanych,
 - zespół szkoły zawodowej i liceum uzupełniającego,
 - b) zakłada się lokalizację internatu i urządzeń komplementarnych funkcjonalnie związanych z programem szkół średnich,
 - c) wyklucza się lokalizację funkcji niezgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - d) dopuszcza się uzupełnienie lub wymianę programu w zakresie podstawowych urządzeń publicznych oraz zieleni ogólnodostępnej,
 - e) wysokość zabudowy – do III kondygnacji,
 - f) w granicach inwestycji zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości wynikającej z programu użytkowego,
 - g) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania – bez możliwości realizacji zabudowy,
 - h) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanego układu dróg publicznych lokalnych lub dojazdowych.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem UPp ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne podstawowe z zielenią towarzyszącą.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację usług podstawowych opieki zdrowotnej i wychowania o programie:
 - żłobek na ok. 30 miejsc,
 - przedszkole na 80-100 miejsc.
 - b) zakłada się realizację urządzeń komplementarnych związanych z funkcją podstawową,
 - c) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - d) w granicach terenu zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości niezbędnej do obsługi programu użytkowego,
 - e) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą, stanowiących wzbogacenie programu zagospodarowania przestrzennego projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej,
 - f) w przypadku odstąpienia od realizacji programu, o którym mowa w ust.4 pkt 2 lit.a/ dopuszcza się lokalizację zamiennego programu w ramach obowiązującego przeznaczenia terenu, którego zasadność należy poprzeć kompleksową analizą potrzeb rozwoju.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zespołów zabudowy usługowej na wyznaczonych terenach, w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
 - c) obsługa komunikacyjna terenów z projektowanego układu ulic lokalnych lub dojazdowych,
 - d) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - e) w granicach lokalizacji zapewnić należy miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla obsługi programu użytkowego,
 - f) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnych w formie towarzyszącej inwestycjom usługowym na warunkach określonych w koncepcji zagospodarowania wskazanych zespołów.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem DG ustala się:

- 1) Przeznaczenie – działalność gospodarczo-usługowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
 - b) w ramach uzupełnienia lub przekształceń strukturalnych istniejącego zainwestowania zakłada się lokalizację średniej wielkości zakładów remontowo-naprawczych, budowlanych, rzemiosła produkcyjnego, baz technicznych oraz urządzeń obsługi rolnictwa,
 - c) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych lub publicznych,
 - e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic zajmowanego terenu,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu,
 - g) w granicach lokalizacji zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości wynikającej z programu użytkowego oraz potrzeb zatrudnionych,
 - h) wyklucza się obsługę komunikacyjną zainwestowania z projektowanej drogi wojewódzkiej K(W)G.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkalno-usługowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła usługowego,
 - c) w granicach zainwestowania zapewnić należy miejsca parkingowo - garażowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 30 m² pow. uż. usług,
 - d) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe.

§ 29

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-6

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. Długa klasy D,
 - od wschodu – ul. Garbarska klasy L i D,
 - od południa – projektowana ulica zbiorcza klasy Z,
 - od zachodu – ul. Józefowska klasy Z.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) W ramach zainwestowania obszaru zakłada się realizację drogi gminnej klasy L, szerokości min. 20,0 m z urządzeniami ścieżki rowerowej w obrębie pasa drogowego oraz uporządkowanie i uzupełnienie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej w oparciu o rozbudowę sieci ulic dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) Obowiązują zasady Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta w wyznaczonych strefach.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych obiektów usługowych lub mieszkalno-usługowych na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów z funkcją mieszkalną w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza,
 - d) na działkach dostępnych z ulic wewnętrznych klasy L i D wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - f) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy działki – 40 %,
 - g) w granicach działki zapewnić należy miejsca parkingowo - garażowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - h) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

1. Przeznaczenie – usługi komercyjne
2. Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zorganizowanego zespołu usług komercyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług publicznych lub działalności gospodarczo-usługowej związanej z obsługą cmentarza,
 - c) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - d) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla obsługi programu użytkowego inwestycji.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych budynków jednorodzinnych na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację rzemiosła usługowego, usług oraz obiektów i urządzeń nie kolidujących z zabudową mieszkaniową,
 - d) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczo-usługowej lub wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w formie wbudowanej,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe.
 - g) w ramach adaptacji lub wymiany obiektów na działkach położonych przy ulicy Długiej obowiązuje utrzymanie parterowej skali obiektów oraz pierzejowego /przyulicznego/ układu zabudowy, zgodnie z warunkami ścisłej ochrony konserwatorskiej zawartymi w § 21,
 - h) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne, na działkach sąsiadujących z terenem ZŁ, zakłada się realizację zabudowy bez podpiwniczenia,
 - i) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
 - j) w granicach posesji przewidzieć należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - k) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja układu wewnętrznego ulic obsługujących i infrastruktury technicznej wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania,
 - l) w ramach rozwiązań koncepcyjnych zakłada się możliwość utrzymania zasad podziału, przewidzianych dotychczasowym planem miejscowym osiedla Garbarska-Cmentarna z roku 1998,
 - m) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta w granicach wyznaczonej strefy, zgodnie z ustaleniami § 21 uchwały,
 - n) w zakresie rozwiązań konstrukcyjno materiałowych obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 5.6), 6.7), 5.8), 5.9), z dopuszczeniem zastosowania współczesnych technologii oraz materiałów dekarских i murarskich, poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia zieleni publicznej.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący skwer przy ul. Józefowskiej z możliwością uzupełnienia zagospodarowania o urządzenia małej architektury,
 - b) na południe od projektowanej ulicy zakłada się realizację osiedlowego zespołu zieleni parkowej z terenowymi urządzeniami rekreacyjno - wypoczynkowymi, powiązanego ciągiem spacerowym z sąsiednim terenem zieleni łąkowej.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem ZŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zielen ęgową.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz systemu rowów melioracyjnych,
 - b) adaptuje się istniejący zbiornik wodny p.poż.,
 - c) zakłada się uporządkowanie terenu z możliwością realizacji ciągu spacerowego w powiązaniu z sąsiednim zespołem zieleni parkowej,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ekstensywna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością modernizacji,
 - b) adaptuje się wpisany do ewidencji dóbr kultury młyn gospodarczy przy ulicy Józefowskiej 25 z możliwością modernizacji lub zmiany sposobu użytkowania dla potrzeb usług, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
 - c) adaptuje się istniejące urządzenia zaopatrzenia w wodę przy ul. Józefowskiej z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - d) zakłada się lokalizację nowych domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - e) wyklucza się lokalizację działalności gospodarczo-usługowej, w tym mogącej pogorszyć stan środowiska oraz wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - f) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym,
 - g) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć należy w formie wbudowanej,
 - h) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia, obowiązuje wykonanie badań celem ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki –15 %,
 - j) w granicach działek zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowo-garażowych nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - k) regulacja układu parcelacyjnego wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania. Dopuszcza się możliwość utrzymania rozwiązań przewidzianych dotychczasowym planem miejscowym z roku 1998.

§ 30

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-7

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. Józefowska klasy Z,
 - od wschodu – projektowana ulica gminna klasy Z,
 - od południa – projektowana droga wojewódzka K(W)G,
 - od zachodu – ul. Południowa w ciągu drogi powiatowej K(P)Z.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni zabudowa jednorodzinna oraz urządzenia cmentarza.
- 3) W ramach zainwestowania obszaru zakłada się rozbudowę istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej Józefowska oraz powiększenie terenu dotychczasowego cmentarza.
- 4) Obowiązują wymogi dotyczące strefy ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód podziemnych oraz strefy obserwacji archeologicznej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – cmentarz miejski.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący cmentarz rzymsko-katolicki,
 - b) zakłada się rozbudowę cmentarza w kierunku południowo-wschodnim,
 - c) obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych i kompozycyjnych z objętą ewidencją dóbr kultury – historyczną częścią cmentarza, zgodnie z zasadami przewidzianymi dla nekropolii,
 - d) dla powiększenia cmentarza niezbędne jest wykonanie dokumentacji warunków hydrogeologicznych ze względu na fakt, iż projektowane zamierzenie należy do inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne – art. 42 ust. 1 pkt 2 d prawa geologicznego i górniczego /Dz.U. Nr 27, poz. 96 z 1994 r./.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia obsługi komunikacji.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację parkingu publicznego z dopuszczeniem urządzeń i obiektów towarzyszących w tym placów i ciągów pieszych w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych związanych z rozbudową cmentarza.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem KS ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia obsługi motoryzacji
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację stacji paliw z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - c) w koncepcji zagospodarowania należy uwzględnić szeroką ekspozycję krajobrazową,
 - d) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący zespół zabudowy jednorodzinnej z zachowaniem układu ulic wewnątrzsiedlowych, ciągów pieszych i zieleni oraz usług z możliwością uzupełnienia zabudowy na parcelach wydzielonych, zgodnie z obowiązującymi dotychczas planami szczegółowymi,
 - b) zakłada się lokalizację nowych budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych, w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - c) dopuszcza się realizację zwartych form zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, na zasadach określonych w koncepcji zagospodarowania,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym,
 - e) dopuszcza się adaptację istniejącego gospodarstwa ogrodniczego,
 - f) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczo-usługowej oraz wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - g) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w kubaturze budynku mieszkalnego,
 - h) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - i) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy działki – 30 %,
 - j) w granicach inwestycji zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - k) w obrębie strefy obserwacji archeologicznej i jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 4 uchwały,
 - l) obowiązują warunki zainwestowania wynikające z zasięgu strefy pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych, zawarte w § 14 uchwały.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -ekstensywna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych o powierzchni minimum 1200 m², z bezpośrednim dostępem do projektowych dróg publicznych,
 - c) garaże i pomieszczenia gospodarczo-usługowe projektować należy wyłącznie w formie wbudowanej,
 - d) wysokość zabudowy – I kondygnacja z poddaszem użytkowym,
 - e) powierzchnia zabudowy działek do 15 %,
 - f) wyklucza się obsługę komunikacyjną zabudowy z drogi wojewódzkiej K(W)G,
 - g) wyklucza się lokalizację działalności gospodarczo-usługowej, w tym urządzeń obsługi motoryzacji,
 - h) obowiązują ustalenia dotyczące strefy pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych zawarte w § 14,
 - i) parcelacja terenu oraz realizacja urządzeń infrastruktury technicznej w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych lub mieszkalno-usługowych na działkach wydzielonych z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych. Minimalna pow. działki z budynkiem mieszkalnym – 700 m²,
 - c) wyklucza się realizację obiektów z funkcją mieszkalną w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza,
 - d) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczej oraz wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) dopuszcza się możliwość powiększenia działek położonych przy ulicy Konarskiego w kierunku wschodnim z wydzieleniem ciągu pieszego o szerokości min. 4,5 m od ulicy Orzeszkowej, wzdłuż ogrodzenia cmentarza,
 - f) wysokość zabudowy usługowej – I kondygnacja, wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - g) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy działki – 40 %,
 - h) w granicach działki zapewnić należy miejsca parkingowo - garażowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na 30 m² pow. uż. usług,
 - i) regulacja układu parcelacyjnego wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem ZU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zieleń z urządzeniami rekreacyjno - wypoczynkowymi
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych dla obsługi mieszkańców osiedla,
 - b) do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, bez prawa zabudowy.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem RP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe bez prawa zabudowy.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 31

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-8

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. 600-lecia klasy Z,
 - od wschodu i południa – ul. Józefowska klasy Z,
 - od zachodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z z wykorzystaniem północnego odcinka ul. Parkowej.
- 2) Wiodącą funkcję w zagospodarowaniu obszaru pełni zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz urządzenia zieleni.
- 3) W programie zagospodarowania obszaru zakłada się uzupełnienie struktury istniejącego osiedla 600-lecia, z zachowaniem warunków wynikających z zasad kształtowania Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.
- 4) W granicach obszaru znajduje się teren dawnego cmentarza żydowskiego objęty pośrednią ochroną konserwatorską.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym oraz układ ulic wewnątrzosiedlowych, ciągów pieszych, zieleni i infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych budynków jednorodzinnych na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i publicznych, w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym lub na działkach wydzielonych,
 - d) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczo-usługowej oraz wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć należy w kubaturze budynku mieszkalnego,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - g) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy działki – 40 %,
 - h) miejsca parkingowe dla mieszkańców i użytkowników usług przewidzieć w granicach własnej działki lub w ramach współorganizacji urządzeń terenowych,
 - i) regulacja układu parcelacyjnego oraz lokalizacja zwartych form zabudowy wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania,
 - j) na działkach sąsiadujących z terenami zieleni łąkowej inwestycje kubaturowe poprzedzić należy wykonaniem dokumentacji geotechnicznej określającej warunki gruntowo-wodne posadowienia obiektów.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) parcelacja terenu oraz lokalizacja nowych obiektów w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - c) zakłada się lokalizację zabudowy jednorodzinnej lub usług na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - d) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczo-usługowej oraz wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - g) powierzchnia zabudowy – 40 %,
 - h) w granicach działek zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ekstensywna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, z możliwością ich modernizacji,
 - b) zakłada się lokalizację nowych domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach o powierzchni min. 1200 m², z bezpośrednim dostępem do wydzielonych ulic dojazdowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz obsługi turystyki, w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego,
 - d) dopuszcza się lokalizację wydzielonych obiektów i urządzeń publicznych oraz zieleni ogólnodostępnej,
 - e) wyklucza się lokalizację uciążliwej działalności gospodarczo-usługowej oraz wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - f) parcelacja terenu oraz lokalizacja nowej zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania. Dopuszcza się powiększenie istniejących działek jednorodzinnych,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki – 15 %,
 - h) wysokość zabudowy I kondygnacja z poddaszem użytkowym bez podpiwniczenia,
 - i) na terenie sąsiadującym z zabytkowym zespołem parkowo-pałacowym obowiązuje sprecyzowanie jednorodnych zasad dotyczących ukształtowania zabudowy, w tym rozwiązań konstrukcyjno materiałowych obiektów i wygrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 21 ust. 5.6), 5.7), 5.8), 5.9), na etapie koncepcji zagospodarowania,
 - j) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - k) w granicach działek z programem usługowym zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych, wynikającą z programu użytkowego,
 - l) obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia warunków gruntowo-wodnych posadowienia obiektów budowlanych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne z zielenią towarzyszącą.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zespołu zabudowy usługowej w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń usług publicznych,
 - c) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowych oraz działalności produkcyjno-gospodarczej mogącej pogorszyć stan środowiska naturalnego,
 - d) wysokość zabudowy – do III kondygnacji,
 - e) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,
 - f) parcelacja terenu w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem realizacji ciągu pieszego z urządzeniami zieleni wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu,
 - g) w granicach działek zapewnić należy niezbędną dla programu użytkowego ilość miejsc parkingowych,
 - h) zobowiązuje się inwestorów do wykonania badań w zakresie ustalenia warunków geotechnicznych posadowienia obiektów budowlanych,
 - i) w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych zapewnić należy realizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszego z zielenią towarzyszącą wzdłuż północnej granicy terenu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem ZK ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zespół kulturowy historycznego cmentarza żydowskiego.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się objęty ewidencją dóbr kultury dawny kirkut z wymogiem wygradzenia terenu oraz uporządkowania zachowanych nagrobków i urządzenia zieleni,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - c) zakłada się realizację elementów małej architektury oraz urządzeń terenowych podkreślających szczególny charakter miejsca w oparciu o koncepcję zagospodarowania, zgodnie z warunkami zawartymi w § 21 uchwały.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem ZŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zieleń łęgowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz systemu rowów melioracyjnych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń wypoczynkowo-rekreacyjnych oraz ciągów pieszych i rowerowych, w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych.

§ 32

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze urbanistycznym A-9.

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. Podzamcze w ciągu projektowanej drogi powiatowej K(P)Z,
 - od wschodu – ulice Targowa, Rzemieślnicza i Nowa klasy L,
 - od południa – ul. 600-lecia klasy Z,
 - od zachodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z.
- 2) Wiodącą funkcję w zagospodarowaniu obszaru pełnią urządzenia zieleni łąkowej oraz nisko intensywne formy zabudowy mieszkaniowej i usług z zielenią towarzyszącą.
- 3) W ramach zainwestowania zakłada się uporządkowanie istniejącej struktury zagospodarowania z dopuszczeniem jej przekształceń na warunkach wynikających z zasad Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz zachowanie walorów otwartego krajobrazu doliny Leonki.
- 4) Realizacja wszelkich inwestycji kubaturowych wymaga opracowania dokumentacji geotechnicznej w zakresie badań gruntowo-wodnych.
- 5) Wschodnia część obszaru z terenami zabudowy jednorodzinnej znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się zespół zabudowy jednorodzinnej Błonie wraz z urządzeniami ulic wewnątrzsiedlowych, ciągów pieszych, zieleni i infrastruktury technicznej, z możliwością modernizacji, rozbudowy lub uzupełnienia obiektów i urządzeń na działkach wydzielonych,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego,
 - c) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w formie wbudowanej,
 - d) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych oraz działalności gospodarczej wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - f) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy działki – 30 %,
 - g) adaptuje się istniejącą studnię głębinową dla celów specjalnych, z zabezpieczeniem dostępności komunikacyjnej,
 - h) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - i) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta w granicach wyznaczonej strefy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 uchwały.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ekstensywna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach o powierzchni minimum 1500 m² z bezpośrednim dostępem do ulic klasy L lub D,
 - c) garaże i pomieszczenia gospodarcze należy przewidzieć w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego,
 - d) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia,
 - e) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki do 15 %,
 - f) dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali wbudowanych lub inwestycji wydzielonych z urządzeniami zieleni towarzyszącej,
 - g) wyklucza się lokalizację działalności produkcyjno-gospodarczej i obsługiwanej transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony oraz usług techniczno-motoryzacyjnych,
 - h) obowiązuje wykonanie badań gruntowo-wodnych celem ustalenia warunków posadowienia obiektów,
 - i) ze względu na szeroką ekspozycję krajobrazową obowiązują szczególne wymogi w odniesieniu do estetyki rozwiązań architektonicznych oraz aranżacji zieleni, z uwzględnieniem ujednoczenia charakteru wygradzeń zewnętrznych oraz obiektów na zasadach określonych w ustaleniach § 21 ust. 5.6), 5.7), 5.8), 5.9), w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem ZŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zielen ę łęgowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych oraz systemu rowów melioracyjnych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych również związanych z użytkowaniem zieleni,
 - c) w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń wypoczynkowo-rekreacyjnych oraz zieleni publicznej z uwzględnieniem gatunków miejscowego biotypu.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem BZ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – baza zieleni miejskiej.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia bazy obsługi komunalnej miasta z możliwością ich modernizacji i uzupełnienia w zakresie niezbędnym dla jej potrzeb,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług publicznych lub komercyjnych z zielenią towarzyszącą,
 - c) wysokość zabudowy – I kondygnacja bez podpiwniczenia, z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 20 %,
 - e) projektowany program inwestycyjny oraz podział terenu do ustalenia w koncepcji zagospodarowania, z uwzględnieniem ekspozycji krajobrazowej oraz aranżacji form zieleni towarzyszącej.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem DG/UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – działalność gospodarczo-usługowa przewidziana do sanacji i przekształceń strukturalnych, potencjalna rezerwa pod rozwój usług z zielenią towarzyszącą.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) docelowo zakłada się wykorzystanie istniejącego zainwestowania dla programu usług komercyjnych lub publicznych ponadpodstawowych z zielenią towarzyszącą,
 - b) wyklucza się lokalizację inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska,
 - c) do czasu lokalizacji programu docelowego dopuszcza się adaptację istniejących funkcji z zaleceniem modernizacji i podniesienia estetyki oraz walorów krajobrazowych obiektów,
 - d) w ramach adaptacji zainwestowania dopuszcza się lokalizację obiektów uzupełniających, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zakładu,
 - e) wysokość zabudowy – I kondygnacja, bez podpiwniczenia, z dopuszczeniem realizacji poddasza użytkowego,
 - f) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy do 15 %,
 - g) w granicach inwestycji zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych wynikającą z profilu działalności oraz liczby zatrudnionych,
 - h) w ramach zagospodarowania zapewnić należy realizację form zieleni kompozycyjnie łagodzących kontrast zabudowy z otwartym krajobrazem doliny,
 - i) projektowany program inwestycyjny do ustalenia w koncepcji zagospodarowania.

§ 33

1. Ustala się zasady zainwestowania obszaru urbanistycznego A-10.

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. Podzamcze w kategorii drogi powiatowej K(P)Z,
 - od wschodu – ulice Lubelska i Puławska klasy L oraz ul. 25-lecia PRL
 - od południa - ulica Ogrodowej klasy L,
 - od zachodu – ul. Rzemieślnicza i Targowa klasy L.
- 2) Wiodącą funkcję w zagospodarowaniu obszaru pełni zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 3) W programie zagospodarowania zakłada się adaptację oraz poprawę standardów technicznych i użytkowych zainwestowania.
- 4) Obszar objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską układu urbanistycznego miasta, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MW ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej z możliwością ich modernizacji lub przekształceń strukturalnych w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - b) zakłada się uporządkowanie zagospodarowania terenu oraz realizację komplementarnych urządzeń, w tym osiedlowych terenów zieleni i zaplecza parkingowo - garażowego w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - c) dopuszcza się adaptację istniejących budynków jednorodzinnych z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy dla potrzeb usługowo- mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących z zapewnieniem miejsc postojowych w ilości minimum 1 m-ce na 30 m² pow. użytkowej,
 - e) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy jedno- i wielorodzinnej,
 - f) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, zgodnie z § 21 uchwały.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty usługowe z możliwością ich modernizacji lub wymiany,
 - b) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - c) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy działki – 40 %,
 - d) w granicach nieruchomości przewidzieć miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - e) obowiązują zasady spójności kompozycyjnej oraz jednorodności rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych obiektów z uwzględnieniem walorów ekspozycji krajobrazowej oraz warunków ścisłej ochrony konserwatorskiej zawartych w § 21

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UM ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkaniowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne i usługowe w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy dla potrzeb usługowo-mieszkalnych,
 - b) zakłada się lokalizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkalnej na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń publicznych oraz zieleni ogólnodostępnej,
 - d) w granicach lokalizacji zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w formie zintegrowanej z budynkiem usługowym,
 - f) wyklucza się modernizację i odtwarzanie istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - g) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - h) nieprzekraczalna powierzchni zabudowy 30 %,
 - i) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacji zwartych form zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z możliwością utrzymania dotychczasowych linii zabudowy wzdłuż ulic Rzemieśniczej, Ogrodowej i Podzamecze,
 - j) adaptuje się objętą pośrednią ochroną konserwatorską kapliczkę św. Maksymiliana Kolbe przy ul. Puławskiej,
 - k) w granicach nieruchomości przy ul. Ogrodowej 16 znajduje się objęte ochroną stanowisko archeologiczne,
 - l) obowiązują wymogi ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 uchwały.

cz. 2. JEDNOSTKI OSADNICZO-ROLNE

§ 34

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obrębie jednostki B - JANISZKOWICE

- 1) Granice jednostki wyznaczają:
 - od północy – ulica Fabryczna w kategorii drogi powiatowej K(P)Z,
 - od wschodu – granica administracyjna miasta,
 - od południa – ulica Przemysłowa w kategorii drogi wojewódzkiej K(W)G,
 - od zachodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni gospodarka rolno-leśna.
- 3) W ramach przekształceń istniejącego zagospodarowania zakłada się lokalizację programu inwestycji przemysłowo-gospodarczych w sąsiedztwie obszaru A3.
- 4) Obowiązuje ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz strefy warunków siedliskowych zespołów leśnych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem RP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa zabudowy.
- 2) Sposób zagospodarowania:
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych o pow. min. 2000 m² i szerokości min. 30,0 m w strefie oznaczonej linią przerywaną i symbolem RPs,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy poza obrębem siedlisk,
 - d) w warunkach zagospodarowania i zabudowy obowiązują:
 - wysokość zabudowy: 1 kondygnacja + poddasze użytkowe i max 9,0 m nad poziomem terenu,
 - odległość zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały,
 - usytuowanie obiektów i urządzeń na działce zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) dopuszcza się zalesienie gruntów niższych klas bonitacyjnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem RL ustala się:

- 1) Przeznaczenie – lasy i zalesienia
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące zespoły leśne z możliwością uzupełnienia i wymiany drzewostanu,
 - b) zakłada się dolesienie gruntów przyleśnych w granicach wyznaczonego terenu,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych i wygrodzeń w obszarze lasu i strefie ochrony jego warunków siedliskowych szerokości 50,0 m, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MR ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa zagrodowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych siedlisk na działkach o powierzchni minimum 2000 m²,
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania siedlisk wypadających z produkcji rolniczej, na cele obsługi rolnictwa, budownictwa jednorodzinnej ludności pozarolniczej oraz działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług lub nieuciążliwych form działalności gospodarczej towarzyszących funkcji mieszkalnej, na działkach wydzielonych z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - e) przy ustalaniu warunków dla nowej zabudowy obowiązuje:
 - wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu,
 - w granicach nieruchomości zabezpieczyć należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - f) dopuszcza się realizację zwartych form zabudowy w przypadkach uwarunkowanych zainwestowaniem działek sąsiednich.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem DG ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urzędnia i obiekty średniotowarowej działalności gospodarczej oraz obsługi rolnictwa,
- 2) Sposób zagospodarowania:
 - a) przewiduje się lokalizację rzemiosła produkcyjnego, średniej wielkości zakładów naprawczych i remontowych, obiektów składowo - magazynowych, zaplecza produkcyjno-usługowego i technicznego średniej wielkości firm budowlanych oraz urządzeń obsługi lokalnej rolnictwa wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
 - b) zakłada się lokalizację inwestycji na parcelach o powierzchni od 0,3 do 1.5 ha,
 - c) obowiązuje wymóg, aby uciążliwość zakładów mieściła się w granicach zajmowanej posesji,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i funkcji mieszkalnych,
 - e) dopuszcza się, na zasadach funkcji uzupełniającej, lokalizację usług komercyjnych oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji i nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu,
 - g) obsługa komunikacyjna z projektowanym układem drogowym,
 - h) do czasu realizacji planowanych inwestycji obowiązuje dotychczasowy sposób wykorzystania gruntów – bez prawa zabudowy.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem PB ustala się:

- 1) Przeznaczenie – działalność produkcyjno-gospodarcza
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) w ramach zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów wskazuje się lokalizację zakładów produkcji przemysłowej, składów, magazynów oraz baz technicznych wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym wymagających obsługi ciężkim transportem samochodowym,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji,
 - c) lokalizację inwestycji ogranicza się do zakładów o zapotrzebowaniu na teren nie mniejszym niż 1,0 ha,
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska,
 - e) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice zajmowanych nieruchomości,
 - f) zobowiązuje się inwestorów do zabezpieczenia na własnym terenie niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla obsługi programu inwestycyjnego,
 - g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - h) do czasu realizacji planowanych inwestycji obowiązuje dotychczasowy sposób wykorzystania gruntów bez prawa zabudowy,
 - i) dostępność komunikacyjna inwestycji z projektowanej drogi powiatowej K(P)Z.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem KS ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia obsługi motoryzacji
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) w ramach zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów wskazuje się lokalizację stacji paliw z zapleczem serwisowym obsługi pojazdów,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług oraz działalności gospodarczej w formie funkcji towarzyszącej inwestycji podstawowej.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -ekstensywna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym,
 - b) zakłada się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych o powierzchni minimum 1500 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych lub urządzeń obsługi rolnictwa na warunkach ustalonych w koncepcji zagospodarowania,
 - d) wyklucza się obsługę komunikacyjną działek z drogi wojewódzkiej K(W)G,
 - e) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - f) powierzchnia zabudowy – do 15 %,
 - g) pomieszczenia gospodarczo-techniczne oraz garaże projektować należy w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym,
 - h) do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu, z możliwością modernizacji istniejących siedlisk rolniczych.

§ 35

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obrębie jednostki C -OWCZARNIA

- 1) Granice jednostki wyznaczają:
 - od północy – projektowana droga wojewódzka K(W)G z wykorzystaniem odcinka ul. Przemysłowej,
 - od południa, wschodu i zachodu granice administracyjne miasta.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni gospodarka rolna.
- 3) Obowiązuje ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wymogi zagospodarowania stref ochronnych istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem RP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa zabudowy
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich rozbudowy i modernizacji,
 - b) odtwarzanie i uzupełnienie budynków w granicach siedlisk winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz odległości od dróg wynikających z ustaleń zawartych w § 13 uchwały,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk o powierzchni minimum 2000 m² i szerokości min. 30 m, w strefie oznaczonej linią przerywaną i symbolem RPs,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza obrębem strefy RPs,
 - e) w granicach stref pośredniej ochrony ujęć wody obowiązują ustalenia zawarte w § 14 uchwały,
 - f) wysokość zabudowy przewidzianej planem – I kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m nad poziomem terenu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem RO ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy ogrodnicze i sadownicze z prawem zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące gospodarstwa z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) ustala się możliwość lokalizacji nowych gospodarstw na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,4 ha, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - d) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m nad poziomem terenu.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -ekstensywna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych o powierzchni minimum 1500 m², z bezpośrednim dostępem do ulic dojazdowych,
 - c) parcelacja terenu w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarcze projektować należy w formie wbudowanej,
 - f) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - g) powierzchnia zabudowy –do 15 %
 - h) do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z możliwością modernizacji istniejących siedlisk rolniczych.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług lub nieuciążliwych form działalności gospodarczej na działkach wydzielonych z bezpośrednim dostępem do ulic dojazdowych,
 - c) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - d) w granicach nieruchomości zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości minimum 1 m-ce na 1 mieszkanie i 1 m-ce na 30 m² pow. użytkowej usług,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarczo-techniczne projektować należy w formie zintegrowanej z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - f) parcelacja terenu oraz realizacja zwartych form zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - g) wyklucza się bezpośrednią obsługę działek z drogi wojewódzkiej K(W)G.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zabudowy usługowej w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych ulic dojazdowych,
 - c) w zagospodarowaniu nieruchomości uwzględnić należy ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV oraz warunków technicznych realizacji dróg,
 - d) parcelacja terenu dla potrzeb zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania zespołu,
 - e) do czasu realizacji ustaleń adaptuje się istniejący sposób użytkowania gruntów, bez prawa zabudowy.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem TE ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – urządzenia elektroenergetyki
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się główny punkt zasilania elektroenergetycznego GPZ-Opole z możliwością modernizacji i wymiany urządzeń.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem TW ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – urządzenia zaopatrzenia w wodę ze strefą ochrony bezpośredniej
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia ujęcia wód podziemnych komunalnego systemu wodociągowego,
 - b) na etapie realizacji odcinka drogi wojewódzkiej K(W)G w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia zakłada się, że sąsiadująca z nią studnia głębinowa przejmie funkcję studni rezerwowej,
 - c) obowiązują ustalenia określone w § 14 uchwały.

§ 36

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obrębie jednostki D-NIEZDÓW

- 1) Granice jednostki wyznaczają:
 - od północy – ul. 600-lecia w kategorii drogi powiatowej K(P)Z,
 - od wschodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z z wykorzystaniem odcinków ulic Parkowej i Południowej,
 - od południa – projektowana droga wojewódzka K(W)G,
 - od zachodu – granica miasta.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu jednostki pełni gospodarka rolna oraz urządzenia zieleni ogólnodostępnej.
- 3) W ramach przekształceń istniejącego zagospodarowania zakłada się restrukturyzację oraz uzupełnienie istniejących skupisk zabudowy siedliskowej dla potrzeb mieszkaniowych ludności pozarolniczej z uwzględnieniem rozbudowy urządzeń publicznych komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 4) Obowiązują wymogi Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 5) W zakresie ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady rewitalizacji i rehabilitacji zabytkowego założenia parkowo-pałacowego oraz zasady ochrony wyznaczonych stref obserwacji archeologicznej zawarte w § 21.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem RP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza istniejącymi siedliskami,
 - c) dla terenów położonych w strefie ESOCH obowiązuje zakaz odtwarzania i rozbudowy istniejących obiektów położonych poza zasięgiem obsługi systemu kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych po trasach istniejących dróg gruntowych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem RŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – użytki zielone
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) utrzymuje się dotychczasowy sposób wykorzystania łąk i pastwisk z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych po trasie istniejących dróg dojazdowych oraz lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych na gruntach wypadających z produkcji rolnej.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem RO ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy ogrodnicze i sadownicze
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące gospodarstwa z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowych gospodarstw przewiduje się na działkach o powierzchni minimum 1,0 ha,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji funkcji sprzecznych z przeznaczeniem terenu,
 - d) wysokość zabudowy – I kondygnacja z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9,0 m nad poziomem terenu,
 - e) w strefie obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 4.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MR ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa zagrodowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) przewiduje się lokalizację nowych siedlisk na działkach o powierzchni minimum 2000 m²,
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania siedlisk wypadających z produkcji rolnej, na cele obsługi rolnictwa, budownictwa jednorodzinnej ludności pozarolniczej oraz działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej oraz usług komercyjnych i innych form działalności gospodarczej, nieuciążliwych dla otoczenia, na działkach wydzielonych z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - e) przy ustalaniu warunków dla nowej zabudowy obowiązują:
 - wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m nad poziomem terenu,
 - zapewnienie miejsc parkingowo - garażowych w obrębie posesji.
 - f) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacji zwartych form zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem zainwestowania przyległych nieruchomości.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację zabudowy jednorodzinnej lub usług z dopuszczeniem nieuciążliwych form działalności gospodarczej na działkach wydzielonych o pow. min. 1000 m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - d) powierzchnia zabudowy działki do 40 %,
 - e) w granicach działki zapewnić należy miejsca parkingowo - garażowe w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług.
 - f) podział nieruchomości oraz realizacja zwartych form zabudowy na działkach sąsiednich w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) w ramach funkcji towarzyszących inwestycjom mieszkaniowym dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych lub publicznych w formie zintegrowanej,
 - d) wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej obsługiwanej transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,
 - e) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w formie wbudowanej,
 - f) obowiązuje nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy działek – 30 %,
 - g) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - h) w granicach działek z funkcją towarzyszącą należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - i) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - j) dla zamierzeń inwestycyjnych w strefie obserwacji archeologicznych oraz w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 4.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -ekstensywna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych o powierzchni minimum 1500 m², z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, w oparciu o koncepcję zagospodarowania wyznaczonych terenów,
 - b) wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej z wyjątkiem usług z zakresu specjalistycznej opieki zdrowotnej oraz ognisk przedszkolnych lub placówek kultury i turystyki, w formie wydzielonej lub towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - c) realizację garaży i pomieszczeń gospodarczych należy przewidzieć w kubaturze zintegrowanej z bryłą budynku mieszkalnego,
 - d) powierzchnia zabudowy działki do 20 %,
 - e) wysokość zabudowy I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - f) w granicach działek z programem towarzyszącym zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
 - g) parcelacja terenu dla potrzeb projektowanej zabudowy wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania z zaleceniem ustalenia jednolitych rozwiązań materiałowych ogrodzeń przyulicznych oraz form przestrzennych obiektów z uwzględnieniem zasad określonych w § 21 ust. 5.6),
 - h) w wyznaczonej strefie ochrony archeologicznej oraz w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 4.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące obiekty w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub wymiany w zakresie funkcji usługowych,
 - b) zakłada się lokalizację usług i urządzeń komercyjnych lub publicznych,
 - c) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowych,
 - d) wysokość zabudowy do III kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m nad poziomem terenu,
 - e) w granicach działek należy zapewnić miejsca parkingowe dla obsługi użytkowników z możliwością realizacji wspólnych urządzeń w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - f) uwzględniając położenie w obrębie dawnego zespołu folwarcznego oraz bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego założenia parkowo-pałacowego, teren obejmuje się pośrednią ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami § 21,
 - g) regulacja układu parcelacyjnego oraz uzupełnienie istniejącego zainwestowania wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania, z zaleceniem utrzymania dotychczasowego układu i gabarytów wysokościowych adaptowanych obiektów pofolwarcznych,
 - h) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 40 %.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem UP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne z zielenią towarzyszącą
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący obiekt Państwowej Inspekcji Ochrony Roślin z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
 - c) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem RL ustala się:

- 1) Przeznaczenie – użytek leśny
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący las z możliwością wymiany i uzupełnienia drzewostanu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych i wygrodzeń,
 - c) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego lub ścieżki rowerowej.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem ZK ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zespół kulturowy historycznego założenia parkowo-pałacowego
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się obiekty i urządzenia w dobrym stanie technicznym z możliwością ich modernizacji,
 - b) adaptuje się objęte ochroną prawną pomniki przyrody: wiąz szypułkowy i kasztanowiec biały,
 - c) wpisany do rejestru zabytków pod nr A/447 zespołów parkowo-pałacowy obejmuje się ścisłą ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 uchwały oraz wymogiem rewaloryzacji,
 - d) grunty dawnego sadu w południowej części terenu obejmuje się pośrednią ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21, z wymogiem zachowania walorów ekspozycji krajobrazowej zabytkowego założenia pałacowego,
 - e) w programie rewitalizacji i rehabilitacji całego terenu zakłada się możliwość lokalizacji usług publicznych lub komercyjnych z zakresu: kultury, turystyki, opieki społecznej, z urządzeniami zieleni ogólnodostępnej, o poziomie ponadpodstawowym – w formie zorganizowanych działań inwestycyjnych zapewniających integrację funkcjonalno-przestrzenną zagospodarowania całego kompleksu,
 - f) wyklucza się odtwarzanie i modernizację substandardowej zabudowy gospodarczo-usługowej,
 - g) realizację obiektów kubaturowych dopuszcza się na zasadach określonych w koncepcji zagospodarowania uzgodnionej z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 37

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze E-1 doliny Leonki

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ul. Szkolna w kategorii drogi powiatowej K(P)Z,
 - od wschodu – ul. Lubelska w kategorii drogi powiatowej K(P)Z,
 - od południa – projektowana droga powiatowa klasy K(P)Z z wykorzystaniem odcinków ulic Podzamcze i 600-lecia,
 - od zachodu – granica administracyjna miasta.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni gospodarka rolna oraz proekologiczne formy działalności osadniczej.
- 3) W ramach przekształceń istniejącego zagospodarowania zakłada się:
 - rehabilitację terenów zdegradowanych w ramach stopniowej restrukturyzacji i eliminacji uciążliwych form działalności gospodarczo-produkcyjnej na rzecz urządzeń usługowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą,
 - realizację zachodniego odcinka drogi wojewódzkiej K(W)G,
- 4) Obowiązują zasady Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz warunki ochrony stanowisk archeologicznych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem RP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa zabudowy
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska rolnicze z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) dopuszcza się wymianę i uzupełnienie zabudowy w granicach istniejących siedlisk z zachowaniem warunków technicznych dotyczących odległości od dróg oraz urządzeń i obiektów specjalnych,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza istniejącymi siedliskami oraz wyznaczonymi w oparciu o wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania,
 - d) wyklucza się lokalizację funkcji mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem RŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – użytki zielone
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący sposób wykorzystania łąk z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinności, drzew i krzewów,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) obowiązuje zakaz zaorywania łąk oraz zalesień,
 - d) dopuszcza się zadrzewienia w formie nasadzeń kępowych wzbogacających krajobraz doliny z doborem gatunków właściwych dla siedlisk zieleni łąkowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów spacerowych,
 - f) dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych bez możliwości ich uzupełnienia,
 - g) obowiązuje utrzymanie i zapewnienie właściwej konserwacji istniejącego systemu rowów melioracyjnych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zieleń łąkowa
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący sposób użytkowania gruntów rolnych z zachowaniem drożności systemu melioracyjnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni ogólnodostępnej z urządzeniami placów, ciągów pieszych i rowerowych, w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz zwartych form zieleni wysokiej.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem ZD ustala się:

- 1) Przeznaczenie – ogrody działkowe
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
 - b) zaleca się wydzielenie ogólnodostępnego pasa terenu szerokości minimum 5 m z ciągiem pieszym wzdłuż rzeki,
 - c) obowiązuje odtworzenie i należyta konserwacja rowów melioracyjnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych urządzeń zieleni i wypoczynku.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem DH/ZU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zieleń z urządzeniami wypoczynkowo-rekreacyjnymi.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zespołu terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych lub kulturalno-widowiskowych z niezbędną infrastrukturą socjalno-sanitarną, w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - b) w zespole urządzeń przewidzieć lokalizację parkingu, którego wielkość wynikać powinna z programu użytkowego inwestycji oraz aranżację zieleni placów i ciągów pieszych,
 - c) dopuszcza się czasową adaptację istniejącego placu targowego przy zapewnieniu skutecznego systemu oczyszczania i odprowadzania wód deszczowych oraz realizacji urządzeń sanitarnych.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem UPp ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi publiczne podstawowe z zielenią towarzyszącą.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się zespół istniejących obiektów i urządzeń usług oświaty o poziomie podstawowym i gimnazjalnym z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - b) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny z możliwością realizacji programu niezbędnych urządzeń komplementarnych na wydzielonej działce,
 - c) dopuszcza się możliwość wzbogacenia lub wymiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego,
 - d) w granicach terenu znajduje się objęte ochroną, zgodnie z ustaleniami § 21 ust.4, stanowisko archeologiczne nr 18.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -ekstensywna
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach o szerokości minimum 25,0 m, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć w kubaturze zintegrowanej z bryłą budynku mieszkalnego,
 - d) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m nad poziomem terenu,
 - e) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 20 %,
 - f) dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali wbudowanych,
 - g) w wyznaczonych strefach ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 4.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem MR ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa zagrodowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych siedlisk na działkach o powierzchni min. 2000 m²,
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania siedlisk wypadających z produkcji rolnej na cele obsługi rolnictwa, budownictwa jednorodzinnej ludności pozarolniczej oraz drobnej działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych form działalności usługowo-gospodarczej, w formie towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - f) na działkach z funkcją towarzyszącą należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług i 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - g) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - h) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
 - i) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy na działkach przyległych w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem TK ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia do oczyszczania i odprowadzania ścieków sanitarnych.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się obiekty i urządzenia istniejącej oczyszczalni ścieków komunalnych z wymogiem modernizacji,
 - b) wskazuje się realizację zieleni izolacyjnej o charakterze krajobrazowym.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zespołu usług komercyjnych w ramach zorganizowanych działań inwestycyjnych,
 - b) w programie zagospodarowania zespołu zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych, wynikającą z profilu świadczonych usług, przyjmując dla obiektów kubaturowych minimum 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - c) adaptuje się istniejącą stację paliw z możliwością jej modernizacji i rozbudowy urządzeń komplementarnych,
 - d) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych w dobrym stanie technicznym z możliwością modernizacji i rozbudowy dla potrzeb usługowych,
 - e) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - f) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu – 40 %,
 - g) obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 21 ust.4,
 - h) regulacja układu parcelacyjnego dla potrzeb nowej zabudowy w oparciu komunikacyjnej oraz walorów ekspozycji krajobrazowej terenu.o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem warunków obsługi

12. Dla terenu oznaczonego symbolem DG/UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – działalność gospodarczo-usługowa przewidziana do przekształceń strukturalnych, potencjalna rezerwa pod rozwój usług z zielenią towarzyszącą.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) docelowo zakłada się wykorzystanie istniejącego zainwestowania dla ponadpodstawowego programu usług komercyjnych lub publicznych z urządzeniami zieleni towarzyszącej,
 - b) do czasu lokalizacji programu docelowego dopuszcza się adaptację istniejących funkcji i obiektów z zaleceniem modernizacji procesów technologicznych,
 - c) w ramach adaptacji zainwestowania dopuszcza się lokalizację obiektów uzupełniających w zakresie niezbędnym dla poprawy funkcjonowania zakładów,
 - d) wyklucza się lokalizację inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska,
 - e) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego na wydzielonej działce, z możliwością jego modernizacji i rozbudowy dla potrzeb usługowo-mieszkalnych,
 - f) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy w granicach działek – 25 %,
 - g) wysokość zabudowy – do II kondygnacji, bez podpiwniczenia,
 - h) w granicach nieruchomości zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych wynikającą z profilu działalności oraz liczby zatrudnionych,
 - i) realizacja nowych inwestycji oraz regulacja układu parcelacyjnego w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem walorów ekspozycji krajobrazowej oraz warunków siedliskowych ekosystemu doliny Leonki przy aranżacji form zieleni towarzyszącej,
 - j) obowiązuje wykonanie dokumentacji geotechnicznej warunków gruntowo-wodnych dla realizacji obiektów.

§ 38

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze E-2 doliny Leonki

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – ulica Rybacka K(P)L i projektowane jej połączenie z ul. Szkolną, w kategorii drogi powiatowej K(P)Z,
 - od wschodu – granica administracyjna miasta,
 - od południa – rzeka Leonka,
 - od zachodu – ulica Lubelska w kategorii drogi powiatowej K(P)Z.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełnią urządzenia zieleni i wód otwartych.
- 3) W ramach przekształceń istniejącego zagospodarowania zakłada się modernizację istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji codziennej.
- 4) Obowiązują zasady Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz ochrony panoram i ekspozycji widokowych doliny Leonki.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem W ustala się:

- 1) Przeznaczenie – wody otwarte.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się staw z figurą Matki Boskiej na wyspie, stanowiący fragment historycznego założenia pałacowo-parkowego, z zachowaniem warunków pośredniej ochrony konserwatorskiej zawartych w § 21.
 - b) zakłada się uporządkowanie otaczającej zieleni oraz modernizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wzdłuż grobli,
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych oraz realizację zwartych form zadrzewień wzdłuż rzeki,
 - d) dobór roślinności oraz jej kompozycję dostosować należy do istniejących warunków siedliskowych oraz krajobrazowych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne z zielenią towarzyszącą.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację usług komercyjnych z zakresu obsługi turystyki – zajazd, zespół pensjonatowy, motel, z niezbędnym programem urządzeń towarzyszących,
 - b) lokalizacja obiektów oraz regulacja układu parcelacyjnego w oparciu o koncepcję zagospodarowania całego terenu,
 - c) ze względu na ekspozycję krajobrazową terenu obowiązują wysokie wymagania w zakresie rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług publicznych na analogicznych warunkach,
 - e) dopuszcza się czasową adaptację istniejącego siedliska z możliwością jego przekształceń dla funkcji usługowo-pensjonatowych na zasadach określonych w koncepcji zagospodarowania terenu,
 - f) wyklucza się lokalizację obiektów gospodarczych i usługowych w formie tymczasowego zainwestowania istniejących działek,
 - g) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu – 25 %,
 - h) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - i) w programie zagospodarowania terenu zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych dla potrzeb obsługi inwestycji.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem ZU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zielen z urządzeniami wypoczynkowo-rekreacyjnymi.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący staw kąpieliskowy z wymogiem modernizacji i poprawy standardów użytkowych urządzeń towarzyszących,
 - b) w ramach zainwestowania należy zapewnić bezkolizyjny układ ruchu pieszo-jezdnego z wykorzystaniem istniejącego przebiegu ul. Rybackiej oraz lokalizację miejsc parkingowych dla obsługi kąpieliska,
 - c) zakłada się lokalizację zespołu usług publicznych lub komercyjnych z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, związanych funkcjonalnie z kąpieliskiem oraz obsługą ruchu turystycznego, po północnej stronie ul. Rybackiej,
 - d) zakres projektowanych urządzeń oraz warunki lokalizacji zabudowy do ustalenia w koncepcji zagospodarowania terenu,
 - e) wysokość zabudowy – I kondygnacja bez podpiwniczenia,
 - f) nieprzekraczalna pow. zabudowy w granicach inwestycji – 10 %.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem ZŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zielen łąkowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący sposób wykorzystania łąk z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych,
 - b) wyklucza się lokalizację zabudowy siedliskowej oraz zalesień,
 - c) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych z niewielkim zapleczem socjalno - usługowym, w oparciu o koncepcję zagospodarowania.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem RW ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia gospodarki rybackiej.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący sposób użytkowania stawów rybnych oraz zieleni łąkowej,
 - b) dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu dla ogólnodostępnych urządzeń zieleni i wypoczynku oraz lokalizację ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż istniejących grobli,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych oraz zalesień.

§ 39

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w obszarze E-3 doliny Leonki

- 1) Granice obszaru wyznaczają:
 - od północy – rzeka Leonka,
 - od wschodu – granica administracyjna miasta,
 - od południa – ul. Fabryczna w kategorii drogi powiatowej K(P)Z,
 - od zachodu – projektowana droga powiatowa K(P)Z.
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu obszaru pełni gospodarka rolna.
- 3) Obowiązują zasady Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem TP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia odprowadzania i oczyszczalnia ścieków przemysłowych.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące osadniki oczyszczonych ścieków przemysłowych Cukrowni Opole z zaleceniem niezbędnej modernizacji urządzeń.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem RŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – użytki zielone.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący sposób wykorzystania łąk z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) obowiązuje zakaz zaorywania łąk oraz zalesień,
 - d) dopuszcza się zadrzewienia w formie nasadzeń kępowych wzbogacających krajobraz doliny z doбором gatunków właściwych dla siedlisk zieleni łąkowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz terenowych urządzeń sportowo-wypoczynkowych, w ramach programu kompleksowego zagospodarowania rekreacyjnego doliny Leonki,
 - f) dopuszcza się czasową adaptację istniejących siedlisk rolniczych bez możliwości ich rozbudowy,
 - g) obowiązuje utrzymanie i zapewnienie właściwej konserwacji istniejącego systemu rowów melioracyjnych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem RP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa zabudowy.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska rolnicze z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) dopuszcza się wymianę i uzupełnienie zabudowy w granicach istniejących siedlisk dla potrzeb związanych z ich obsługą, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - c) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy poza siedliskami istniejącymi lub wyznaczonymi na podstawie wydanych uprzednio decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania,
 - d) wyklucza się lokalizację funkcji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - e) na gruntach wypadających z produkcji rolnej dopuszcza się możliwość zadrzewień i zalesień.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem RL ustala się:

- 1) Przeznaczenie – lasy i zalesienia.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące zespoły leśne z możliwością wymiany i uzupełnienia drzewostanu,
 - b) zakłada się zalesienie terenu upraw polowych niższych klas bonitacyjnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych i wygradzeń w obszarze lasu i strefie ochrony jego warunków siedliskowych szerokości 50,0 m, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem MR ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa zagrodowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych siedlisk na działkach o powierzchni minimum 2000 m²,
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania siedlisk wypadających z produkcji rolnej na cele obsługi rolnictwa, budownictwa jednorodzinnej ludności pozarolniczej oraz lokalnej działalności gospodarczej lokalnej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - e) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia, w formie towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - f) dopuszcza się realizację zwartych form zabudowy w przypadkach uzasadnionych zagospodarowaniem działek sąsiednich,
 - g) na działkach z funkcją usługową należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych – nie mniej niż:
 - 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - h) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - i) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 30 %.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejący pawilon handlowo-usługowy z możliwością modernizacji i rozbudowy lub wymiany,
 - b) wysokość zabudowy – I kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - c) w programie zagospodarowania zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych, przyjmując nie mniej niż 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - d) nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy działki – 30 %.

§ 40

1. Ustala się zasady zainwestowania terenów położonych w jednostce strukturalnej F-ZAGRODY

- 1) Granice jednostki obejmują północną część obszaru administracyjnego miasta do ulicy Szkolnej i Rybackiej w kategorii drogi powiatowej K(P)Z i K(P)L,
- 2) Funkcję wiodącą w zagospodarowaniu jednostki pełni gospodarka rolno-leśna.
- 3) W ramach przekształceń dotychczasowej struktury zagospodarowania zakłada się:
 - restrukturyzację i uzupełnienie istniejących skupisk zabudowy dla potrzeb ludności pozarolniczej,
 - realizację północnego odcinka drogi wojewódzkiej K(W)G.
- 4) Obowiązują zasady ochrony ustalone w granicach:
 - Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,
 - Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - Stref obserwacji archeologicznej.
- 5) Realizacja inwestycji w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 6 uchwały.
- 6) Regulacja układu parcelacyjnego dla potrzeb projektowanej zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem ciągłości zainwestowania oraz warunków obsługi komunikacyjnej i technicznej terenów.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem RL ustala się:

- 1) Przeznaczenie – lasy i zalesienia.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące zespoły leśne z możliwością wymiany i uzupełnienia drzewostanu,
 - b) obowiązuje zakaz wycinania starodrzewu,
 - c) zakłada się zalesienie terenu upraw polowych niższych klas bonitacyjnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych ścieżek spacerowych w oparciu o istniejący układ duktów leśnych,
 - e) na terenach przewidzianych do zalesienia dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - f) tereny zalesień do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy,
 - g) zakres i warunki zalesień w obrębie wyznaczonych stref obserwacji archeologicznej należy uzgodnić z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust. 4.
 - h) obowiązują ustalenia dotyczące Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem RŁ ustala się:

- 1) Przeznaczenie – użytki zielone.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) utrzymuje się dotychczasowy sposób wykorzystania łąk i pastwisk z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem RP ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe bez prawa zabudowy.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na działkach o szerokości min. 25 m, w strefie oznaczonej symbolem RPs,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza wyznaczonymi siedliskami,
 - d) na gruntach wypadających z produkcji rolnej dopuszcza się możliwość zalesień,
 - e) dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych umożliwiających penetrację rekreacyjną Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - f) obowiązuje zachowanie zadrzewień śródpolnych,
 - g) obowiązują warunki ochrony archeologicznej w wyznaczonych strefach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust. 4.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem RP/KS ustala się:

- 1) Przeznaczenie – uprawy polowe bez prawa zabudowy – potencjalna rezerwa po lokalizację parkingu strategicznego dla pojazdów o dużym tonażu
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) realizacja postulowanej inwestycji związana jest z uruchomieniem powiązań komunikacyjnych na trasie planowanej drogi wojewódzkiej K(W)G,
 - b) w programie zainwestowania wskazuje się organizację zespołu urządzeń parkingowych z serwisem technicznym i zapleczem socjalno-usługowym,
 - c) do czasu realizacji funkcji postulowanej obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, bez prawa zabudowy.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem ZK ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zespół kulturowy historycznego cmentarza prawosławnego.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) obejmuje się pośrednią ochroną konserwatorską teren dawnego cmentarza prawosławnego i z I wojny światowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21,
 - b) nakłada się obowiązek zabezpieczenia i uporządkowania zachowanych nagrobków i istniejącej zieleni z możliwością realizacji elementów małej architektury podkreślającej szczególnie charakter miejsca,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - d) należy wykonać ogrodzenie terenu cmentarza.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem MR ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa zagrodowa.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się istniejące siedliska z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowych siedlisk na działkach o powierzchni minimum 2000 m²,
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania siedlisk wypadających z produkcji rolnej, na cele: obsługi rolnictwa, budownictwa jednorodzinnej ludności pozarolniczej oraz działalności gospodarczo-usługowej towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - e) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej w formie towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
 - f) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - g) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
 - h) w granicach działek należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie.
 - i) regulacja układu parcelacyjnego oraz lokalizacja zwartych form zabudowy na działkach przyległych w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 6.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem UC ustala się:

- 1) Przeznaczenie – usługi komercyjne.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada się lokalizację zespołu usług komercyjnych,
 - b) lokalizacja obiektów oraz regulacja układu własnościowego w oparciu o koncepcję zagospodarowania całego terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
 - d) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnych oraz tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych w granicach istniejących nieruchomości,
 - e) w programie zagospodarowania zespołu zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych, przyjmując nie mniej niż 1 stanowisko na 30 m² pow.uż. usług,
 - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji,
 - g) nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowy w bilansie całego terenu – 40 %,
 - h) obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 6.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach wydzielonych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w formie towarzyszącej zabudowie mieszkalnej,
 - d) w granicach działki należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - e) wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej wymagającej obsługi transportem o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - f) garaże i pomieszczenia gospodarcze przewidzieć należy w kubaturze budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - g) wysokość zabudowy – do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - h) powierzchnia zabudowy działki – do 30 %,
 - i) regulacja układu parcelacyjnego oraz realizacja zwartych form zabudowy bliźniaczej lub szeregowej na działkach przyległych w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - j) dopuszcza się czasową adaptację istniejących siedlisk,
 - k) dopuszcza się lokalizację usług publicznych oraz ogólnodostępnych urządzeń zieleni,
 - l) na działkach przyległych do linii kolejowej obowiązują ustalenia § 13 ust. 6.

10. Dla terenów oznaczonych symbolem MU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację nowej zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową oraz usług na działkach wydzielonych,
 - c) garaże i pomieszczenia techniczno-gospodarcze przewidzieć należy w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - d) w granicach działki zapewnić należy miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 30 m² pow. uż. usług,
 - e) wysokość zabudowy – do II kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - f) regulacja układu parcelacyjnego oraz lokalizacja zwartych form zabudowy na działkach przyległych w oparciu o koncepcję zagospodarowania,
 - g) na działkach przyległych do linii kolejowej obowiązują ustalenia § 13 ust. 6.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem ME ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -ekstensywna.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) adaptuje się budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, z możliwością ich modernizacji lub rozbudowy,
 - b) zakłada się lokalizację budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²,
 - c) garaże i pomieszczenia gospodarcze należy przewidzieć w formie zintegrowanej z kubaturą budynku mieszkalnego,
 - d) wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej, wymagającej obsługi transportem towarowym o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 t.,
 - e) wysokość zabudowy – I kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - f) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 20 %,
 - g) parcelacja terenu dla potrzeb planowanej zabudowy w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem warunków obsługi komunikacyjnej,
 - h) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych lub publicznych na działkach wydzielonych oraz zabudowy pensjonatowej i urzędzeń obsługi ruchu turystycznego na zasadach określonych w koncepcji zagospodarowania,
 - i) obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 6.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie – urządzenia komunikacji publicznej.
- 2) Sposób zagospodarowania
 - a) zakłada lokalizację urządzeń parkingowych z zielenią i elementami małej architektury oraz możliwość realizacji przystanku komunikacji publicznej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 6,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń zieleni ogólnodostępnej.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Garbarska-Cmentarna w Opolu Lubelskim, zatwierdzony uchwałą nr XXXII/292/98 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 1998 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym nr 12 Województwa Lubelskiego, poz. 198 z dnia 20 lipca 1998 r.

§ 42

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów przewidzianych pod produkcję, usługi lub pozostałe formy działalności gospodarczej – 30 %
- 2) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową – 10 %
- 3) dla terenów przewidzianych pod inwestycje celu publicznego – 0 %

§ 43

Plan przechowywany jest w Urzędzie Miejskim w Opolu Lubelskim, który zobowiązany jest do udostępniania go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

§ 44

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Opolu Lubelskiego.

§ 45

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Opolu Lubelskim**