



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 5 grudnia 2006 r.

Nr 286

TREŚĆ:

Poz.:

ROZPORZĄDZENIE PORZĄDKOWE WOJEWODY PODLASKIEGO

2820 – Nr 3/06 z dnia 29 listopada 2006 r. w sprawie zakazu używania wyrobów pirotechnicznych..... 22393

UCHWAŁA RADY MIASTA

2821 – Nr XXXVIII/227/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 1 „Hajnówka – Północ” 22394

2 8 2 0

ROZPORZĄDZENIE PORZĄDKOWE NR 3/06 WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 29 listopada 2006 r.

w sprawie zakazu używania wyrobów pirotechnicznych

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2001 r. Nr 80, poz. 872 i Nr 128, poz. 1407, z 2002 r. Nr 37, poz. 329, Nr 41, poz. 365, Nr 62, poz. 558, Nr 89, poz. 804 i Nr 200, poz. 1688, z 2003 r. Nr 52, poz. 450, Nr 137, poz. 1302 i Nr 149, poz. 1452, z 2004 r. Nr 33, poz. 287 oraz z 2005 r. Nr 33, poz. 288, Nr 90, poz. 757 i Nr 175, poz. 1462) zarządza się, co następuje:

§ 1. W celu ochrony życia, zdrowia i mienia mieszkańców województwa oraz zapewnienia porządku, spokoju i bezpieczeństwa publicznego, wprowadza się zakaz używania wyrobów pirotechnicznych w miejscach publicznych na terenie województwa podlaskiego.

§ 2. 1. Zakaz, o którym mowa w § 1, nie obowiązuje: w dniach 31 grudnia i 1, 13, 14 stycznia.

2. Używanie wyrobów pirotechnicznych w terminach o których mowa w ust. 1, może nastąpić jedynie z zachowaniem wszelkich wymogów bezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzkiego, mienia i środowiska naturalnego, a w przypadku osób, które nie ukończyły 18 roku życia – jedynie pod bezpośrednim nadzorem osoby sprawującej władzę rodzicielską lub opiekę.

§ 3. Przepisów rozporządzenia nie stosuje się do pokazów pirotechnicznych organizowanych przez podmioty zawodowo trudniące się tego typu działalnością oraz do podmiotów uprawnionych do korzystania z materiałów pirotechnicznych na mocy odrębnych przepisów.

§ 4. 1. Za naruszenie zakazu określonego w § 1 lub używania wyrobów pirotechnicznych wbrew warunkom określonym w § 2 ust. 2, będzie nakładana kara grzywny wymierzana w trybie i na zasadach określonych w prawie o wykroczeniach.

2. Sankcje o których mowa w ust. 1 stosuje się również do osoby, która nakłania lub dopuszcza do używania wyrobów pirotechnicznych wbrew zakazowi określonemu w § 1 lub wbrew warunkom określonym w § 2 ust. 2.

§ 5. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie trzech dni od dnia wskazanego w obwieszczeniu, a ponadto podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego oraz w środkach masowego przekazu.

Wojewoda Podlaski
Jan Dobrzyński

2 8 2 1

UCHWAŁA NR XXXVIII/227/06 RADY MIASTA HAJNÓWKA

z dnia 25 października 2006 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 1
„Hajnówka – Północ”**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1467 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128), oraz art. 20, ust. 1, w związku z art. 84 i 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), Rada Miasta uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru 1. „Hajnówka Północ”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięć wymaganych przepisami art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załączniki Nr 2, 3, 4 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru 1. „Hajnówka Północ”, zwany dalej „planem”, obowiązuje w granicach określonych Uchwałą nr XII/79/03 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie:

- a) zapewnienia prawidłowego zagospodarowania i rozwoju terenów w wyznaczonych liniach rozgraniczających z równoczesnym ustaleniem zasad ich funkcjonowania,
- b) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 4. 1. Przedmiotem planu są:

1) podstawowe przeznaczenie terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające te tereny, tj. określone na rysunku planu symbolami:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RMU - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych połączone z zabudową usługową nieuciążliwą

b) tereny zabudowy usługowej:

- U - tereny zabudowy usługowej
- US - tereny sportu i rekreacji

c) tereny użytkowane rolniczo:

- R - tereny rolnicze

d) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

e) tereny zieleni i wód:

- ZN - tereny zieleni, objęte ochroną przyrody
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- WS - tereny wód powierzchniowych (rzeki, stawy, strumienie, kanały)

f) tereny komunikacji:

- KD - drogi publiczne:
 - KD-G - droga główna
 - KD-Z - droga zbiorcza
 - KD-L - droga lokalna
 - KD-D - droga dojazdowa
 - KDW - drogi wewnętrzne
 - KDX - ciągi piesze i pieszo-jezdne
 - **KK - tereny kolejowe¹**

¹ stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr PN.II.B.G.0911/184/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

g) tereny infrastruktury technicznej.

E – elektroenergetyka.

2. Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie oraz szczególne warunki ich zagospodarowania, w tym:

- 1) warunki gospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego;
- 2) warunki gospodarowania zasobami przyrody, zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska;
- 3) warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 5) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 6) podział i scalanie nieruchomości.

3. Stawka procentowa opłaty jednorazowej, w związku z opracowaniem planu.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń, dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz warunki tego dopuszczenia.

5. Ustalenia planu nie przypisane określonym symbolowi dotyczą całego obszaru opracowania.

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

- 1) granice opracowania plan;
- 2) granice miasta Hajnówka;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) granice stref ochronnych: przyrodniczych, kulturowych i innych;
- 5) granice uciążliwości sanitarnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) przedsionków, wiatrołapów, zadaszeń,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, gzyms, klatka schodowa, loggia, okap, pilaster, wykusz, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza lico budynku,
 - d) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie,
 - e) parterowych portierni, zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,
- 9) klasyfikacja ulic (dróg publicznych).

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne mogą podlegać zmianom na następujących warunkach.

- 1) przebieg linii rozgraniczającej może być zmieniony lub uściślony *w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu, na etapie wstępnych podziałów geodezyjnych, w innych wypadkach*¹ - poprzez zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie wymaganym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) podział terenów mieszkaniowo-usługowych na mniejsze działki winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń niniejszego planu a odnoszących się do tego terenu;
- 3) na rysunku planu przedstawiono zasady podziału terenu na działki budowlane, zaleca się zmniejszanie ilości działek poprzez wydzielanie większych lub łączenie dwóch lub więcej działek i realizację na tak powiększonym terenie tylko jednego obiektu, chyba, że ustalenia szczegółowe planu mówią inaczej; zasady podziału terenu na działki budowlane, nie spełniające potrzeb, mogą ulec zmianie, po sporządzeniu koncepcji urbanistycznej, sporządzonej przez uprawnionego urbanistę lub architekta, dla terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, uzgodnionej przez władze miasta;
- 4) oznaczenia liniowe infrastruktury technicznej oznaczają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;
- 5) na terenach o których mowa w § 4 ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające; tereny, o których mowa w § 4 ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 6) plan uwzględnia istniejący stan własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu szczególnych zasad ochrony środowiska. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym nazwy ulic, podkład mapowy - nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Hajnówka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne;

¹ stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr PN.II.B.G.0911/184/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 8;
- 7) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje od strony przestrzeni publicznych (ulice, place) wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 8) powierzchni zabudowanej działki - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkiem lub budynkami;
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu handlu i usług;
- 12) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty, w których świadczy się usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym handlu), oraz obiekty, w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wielkoseryjną;
- 13) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o spadku maksymalnie do 10°;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 15) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 16) zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – należy przez to rozumieć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 17) obiektach usługowych lub produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573, z późn. zm.);
- 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, a stopień korzystania ze środowiska pozostaje na poziomie skutków wywołanych funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej (w strefie MU, MNU: handel, rzemiosło nieuciążliwe, ochrona zdrowia, oświata, obiekty kultu i kultury), (w strefie U: małe

zakłady rzemieślnicze, handel, ochrona zdrowia, oświata, obiekty kultu i kultury, biura), z wykluczeniem działalności, której poziom korzystania ze środowiska przekracza granice posiadanej działki oraz narusza prawa osób trzecich;

- 19) działalności usługowej - należy przez to rozumieć funkcję usługową jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia w budynku mieszkalnym (np. fryzjer, gabinety lekarskie, kosmetyczka, administracja, biura itp.);
- 20) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
- 21) ekologicznych nośnikach energii cieplnej – należy przez to rozumieć: gaz płynny, olej opałowy nisko siarkowy, energię elektryczną, biomasę;
- 22) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, z wyłączeniem terenów pod planowane drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 23) inne określenia wynikają z odrębnych przepisów prawa budowlanego.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 8. 1. Plan nie zawiera terenów, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – Dz. U. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.).

- 1) przeznaczenie terenów pod zabudowę inną niż rolniczą odbywa się na podstawie:
 - a) istniejącego stanu zagospodarowania, w którym teren funkcjonuje jako nierolniczy, w związku z czym nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
 - b) wyznaczonych funkcji terenów z ich przeznaczeniem pod różnego rodzaju zabudowę, których powierzchnie uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia przy opracowywaniu dotychczas obowiązujących planów miejscowych,
- 2) w niniejszym planie nie przeznaczają się lasów i gruntów leśnych na cele nierolnicze;
- 3) w przypadku nieścisłości pomiędzy określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenu a jego przeznaczeniem opisanym w tekście planu, decydują ustalenia tekstu planu.

2. Na terenach, o których mowa w § 4 ust. 1, ustala się następujące ogólne warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania,

- 1) dojazdy od najbliższych dróg publicznych, zaś miejsce i warunki włączenia się do tych dróg należy uzgodnić z ich zarządcami;

- 2) linie zabudowy od krawędzi jezdni dróg w odległościach ustalonych dla poszczególnych dróg w § 18;
- 3) określone w § 5 pkt 7 linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej lub modernizowanej zabudowy, gdy jest możliwość dostosowania istniejącego dotychczas obiektu do ustalonej linii zabudowy, zaś istniejąca zabudowa, jak też jej uzupełnienie w plombach między zabudową istniejącą może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy;
- 4) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.) w przypadku:
 - a) gdy ze względu na rozmiary działki nie jest możliwe zachowanie odległości 3 m lub 4 m,
 - b) jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych,
 - c) jeżeli zapisy szczegółowe niniejszego planu dla poszczególnych terenów dopuszczają możliwość takiej zabudowy,
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub rozwiązania indywidualne;
- 6) odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji – ponadto na terenach bez sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków, w szczelnych zbiornikach z zapewnieniem ich wywożenia do punktu zlewnego w oczyszczalni oraz budowę przydomowych oczyszczalni, a także oczyszczalni zbiorczych dla większej liczby użytkowników;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy, z istniejącej sieci SN 15 kV i NN, po dostosowaniu jej do nowych warunków pracy (obostrzenia, uziemienia, itp.) lub po wybudowaniu nowych urządzeń SN 15 kV (stacji transformatorowej 15/0,38 kV wraz z linią zasilającą napowietrzną lub kablową) i linii NN napowietrznej lub kablowej;
- 8) zaopatrzenie w łączność z istniejących sieci;
- 9) zaopatrzenia w ciepło według własnych rozwiązań przy preferencji ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa); w przyszłości możliwe jest też korzystanie z gazu z sieci gazowej po jej wybudowaniu – dopuszcza się także ogrzewanie węglowe z kotłowni lokalnych, z zastosowaniem urządzeń odpylających;
- 10) w razie natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na przedmioty lub obiekty archeologiczne należy przerwać prace i powiadomić Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku – w strefie ochrony konserwatorskiej prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym;
- 11) w przypadku działalności gospodarczej należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne w celu dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem inwestora;
- 12) w przypadku konieczności likwidacji istniejących urządzeń melioracyjnych należy uzyskać uzgodnienie z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz decyzję wodnoprawną, dotyczącą zakresu przebudowy, uzgodnień i poniesienia kosztów;
- 13) obowiązują ponadto ustalenia dotyczące:

- a) zasad obsługi komunikacji, zawarte w §18,
- b) zasad zaopatrzenia w urządzenia infrastruktury technicznej zawarte w § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26,
- c) zasad ochrony wartości kulturowych, zawarte w § 11,
- d) zasad ochrony środowiska, zawarte w § 10,
- e) przedsięwzięć obrony cywilnej, zawarte w § 28,
- f) przedsięwzięć ochrony przeciwpożarowej zawarte w § 29.

3. W granicach określonych w § 2 uchwały ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem MW.

1) w skład zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzi następujące tereny:

- a) teren, oznaczony symbolem 1.1 MW, położony przy ul. Nowowarszawskiej – Osiedle Mazury, zainwestowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

2) dla w/w terenu ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu	
1.1 MW	1.	Tereny o symbolu 1.1 MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, urządzeniami rekreacji i zielenią przydomową.
	2.	Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.
	3.	Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
	a)	obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska, łączonych z funkcją mieszkaniową (głównie w parterach budynków) lub jako obiekty wolnostojące,
	b)	urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.),
	c)	dróg dojazdowych, parkingów i garaży wbudowanych w podziemiach lub parterach budynków mieszkalnych,
	d)	obiektów małej architektury,
	e)	terenów zieleni i sportu, zabaw dla dzieci – o charakterze osiedlowym.
	4.	Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
	1)	należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji lub terenu;
	2)	w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
	3)	należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub wysokim;

	4)	ustala się obowiązującą wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej maksymalnie do pięciu kondygnacji nadziemnych, z tym, że w przypadku projektowania budynku z dachem wysokim piąta kondygnacja winna być ukryta w dachu tworząc poddasze użytkowe;
	5)	ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej w parterach budynków mieszkalnych, dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;
	6)	usługi, o których mowa w pkt.5, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
	7)	usługi, o których mowa w pkt 5, należy koncentrować wzdłuż projektowanych ciągów pieszych, pieszo-jezdnych oraz istniejących i projektowanych ulic miejskich i dojazdów osiedlowych;
	8)	ustala się obowiązującą wysokość projektowanych budynków usługowych dobudowanych i wolnostojących maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;
	9)	ustala się obowiązującą minimalną powierzchnię zabudowy budynku usługowego dobudowanego lub wolnostojącego na 100 m ² ;
	10)	ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 50% jej powierzchni;
	11)	ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 25 % powierzchni terenu inwestycji;
	12)	obsługę komunikacyjną należy zapewnić od istniejących ulic wewnętrznych oraz projektowanych ulic;
	13)	należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §18, ust. 10.

5. Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem MN:

- 1) w skład zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wchodzi następujące tereny:
 - a) tereny 1.1MN, 1.2MN - położone między ulicą Urodzajną, a pasem energetycznym, użytkowane obecnie rolniczo, posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) teren 1.3MN - położony przy ulicy Urodzajnej, w znacznej części użytkowany rolniczo, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną w obszarze przylegającym do w/w ulicy,
 - c) teren 1.4MN - położony po północnej stronie Pszenicznej, użytkowany rolniczo, posiadający zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - d) teren 1.5MN - położony po północnej stronie ulicy Poddolnej, między ulicą Poddolną a ul. Pszeniczną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - e) teren 1.6MN - położony przy ul. Poddolnej, między ulicą Dolną i Urodzajną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- f) tereny 1.7MN, 1.8MN - położone przy drodze dojazdowej do ulicy Poddolnej, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- g) teren 1.9MN - położony przy ulicy Poddolnej (pomiędzy ulicą Targową i ulicą Elektryczną), zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- h) teren 1.10MN - położony przy ulicy Elektrycznej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- i) teren 1.11MN - położony przy ulicy Elektrycznej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- j) teren 1.12MN - położony między ulicami: Elektryczną, Poddolną, Długą i Warzywną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- k) teren 1.13MN - położony między ulicami: Elektryczną, Warzywną, Długą, Kwiatową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- l) teren 1.14MN - położony między ulicami: Elektryczną, Kwiatową, Długą i Owocową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- m) teren 1.15MN - położony między ulicami: Elektryczną, Owocową i Sadową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- n) teren 1.16MN - położony między ulicami: Elektryczną, Sadową, Długą i Kłosową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- o) teren 1.17MN - położony między ulicami: Elektryczną, Kłosową, Długą i Zbożową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- p) teren 1.18MN - położony między ulicami: Elektryczną, Zbożową, Długą i Krótką, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- q) teren 1.19MN - położony między ulicami: Elektryczną, Krótką, Długą i Prosta, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- r) teren 1.20MN - położony między ulicami: Poddolną, Południową, Warzywną i Długą, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- s) teren 1.21MN - położony między torami kolejowymi a ulicą Południową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- t) teren 1.22MN - położony między ulicami: Długą, Warzywną i Siewną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ograniczony od południa ciągiem ekologicznym,
- u) teren 1.23MN - położony między ulicami: Siewną, Warzywną i Okopową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną; ograniczony od południa ciągiem ekologicznym,
- v) teren 1.24MN - położony między ulicami: Okopową, Warzywną i Południową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną; ograniczony od południa ciągiem ekologicznym,
- w) teren 1.25MN - położony między ulicami: Okopową i Południową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną; ograniczony od północy ciągiem ekologicznym,
- x) teren 1.26MN - położony między ulicami: Siewną i Okopową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną; ograniczony od północy ciągiem ekologicznym,
- y) teren 1.27MN - położony między ulicami: Długą, Okopową i Siewną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ograniczony od północy ciągiem ekologicznym,

- z) teren 1.28MN - położony między ulicami: Długą, Okopową i Południową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- aa) teren 1.29MN - położony między ulicami: Prosta, Długą, Południową, torami kolejowymi i Bielską, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- bb) teren 1.30MN - położony przy ulicy Bielskiej i Nowowarszawskiej, (ograniczony rzeką Leśną Prawą), zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- cc) teren 1.31MN - położony przy ulicy Mazurskiej (ograniczony rzeką Leśną Prawą), zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- dd) teren 1.32MN - położony między ulicą Skarpową, Mazurską i torami kolejowymi, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ee) teren 1.33MN - położony przy ulicy Skarpowej i Mazurskiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ff) teren 1.34MN - położony przy ulicy Nowowarszawskiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- gg) teren 1.35MN - położony przy ulicy Mazury i Krzywej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- hh) teren 1.36MN - położony przy ulicy Nowowarszawskiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ii) teren 1.37MN - położony między ulicą Mazury, ulicą Krzywą i torami kolejowymi, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- jj) teren 1.38MN - położony między ulicą Nowowarszawską, Mazury i Warszawską, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- kk) teren 1.39MN - położony między ulicą Warszawską i Usługową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ll) teren 1.40MN - położony między ulicą Usługową i torem kolejowym, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- mm) teren 1.41MN - położony przy ulicy Małej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- nn) teren 1.42MN - położony przy ulicy Bielskiej i Nowowarszawskiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- oo) teren 1.43MN - położony między ulicami Bielską, Prosta i Nową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- pp) teren 1.44MN - położony między ulicami Bielską i Polną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- qq) teren 1.45MN - położony między ulicami Bielską, Polną, Górną i Botaniczną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- rr) teren 1.46MN - położony między ulicami Górną i Botaniczną, a rowem, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ss) teren 1.47MN - położony przy ulicy Botanicznej, (ograniczony od wschodu rzeką Leśną Prawą), użytkowany dotychczas jako uprawy polowe, przeznaczony pod projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- tt) teren 1.48MN - położony przy ulicy Górnej, po południowej stronie dopływu rzeki Leśnej Prawej, zainwestowany w części zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- uu) teren 1.49MN - położony przy ulicy Górnej i torach kolejowych, zainwestowany w części zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- vv) teren 1.50MN - położony przy ulicy Prostej, Nowej, Bielskiej i Złotej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ww) teren 1.51MN - położony przy ulicy Prostej, Złotej i Stalowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- xx) teren 1.52MN - położony przy ulicy Prostej, Stalowej, Złotej i Miedzianej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- yy) teren 1.53MN - położony przy ulicy Stalowej, Złotej i Miedzianej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- zz) teren 1.54MN - położony przy ulicy Bielskiej, Miedzianej, Złotej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- aaa) teren 1.55MN - położony przy ulicy Bielskiej, Granitowej, Prostej i Miedzianej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- bbb) teren 1.56MN - położony przy ulicy Bielskiej, Granicznej, Prostej i Granitowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ccc) teren 1.57MN - położony przy ulicy Prostej, Granicznej, Metalowej i Bajecznej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ddd) teren 1.58MN - położony przy ulicy Prostej, Bajecznej, Metalowej i Marmurowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- eee) teren 1.59MN - położony przy ulicy Prostej, Marmurowej, Kamiennej i Targowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- fff) teren 1.60MN - położony przy ulicy Targowej, Metalowej, Marmurowej i Kamiennej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ggg) teren 1.61MN - położony przy ulicy Targowej, Metalowej, Granicznej i Bielskiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- hhh) teren 1.62MN - położony przy ulicy dojazdowej do ulicy Targowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- iii) tereny 1.63MN, 1.64MN - położone przy ulicy Malinowej i Targowej, zainwestowane częściowo zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- jjj) teren 1.65MN - położony przy ulicy dojazdowej do ulicy Targowej, przeznaczony pod zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- kkk) teren 1.66MN - położony przy ulicy Targowej, przeznaczony pod projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- lll) teren 1.67MN - położony przy ulicy Targowej, Bielskiej, Żwirowej i Bagiennej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- mmm) teren 1.68MN - położony przy ulicy Żwirowej, Bielskiej i Bagiennej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

nnn) teren 1.69MN - położony przy ulicy Bielskiej, Wąskiej i Bagiennej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

ooo) teren 1.70MN - położony przy ulicy Targowej i Bagiennej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną i użytkowany rolniczo, planowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

ppp) tereny 1.71MN i 1.72MN położone przy ulicy Bielskiej, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

qqq) tereny 1.73MN, 1.74MN, 1.75MN - położone przy torach kolejowych, użytkowane rolniczo, przeznaczone pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

2) dla w/w terenów ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1.1MN, 1.2.MN, 1.3MN, 1.4MN	1.	Tereny o symbolu; 1.1MN, 1.2.MN, 1.3MN, 1.4MN przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
	2.	Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.
	3.	Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:
	a)	objektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową,
	b)	urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.),
	c)	dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.
	4.	Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
	1)	należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;
	2)	w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
	3)	w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;
	4)	objekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
	5)	usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
	6)	maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m ² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;

	7)	garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
	8)	powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
	9)	ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
	10)	druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
	11)	ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
	12)	ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki: a) do 25 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego, b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
	13)	pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;
	14)	ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50 %, b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %,
	15)	obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;
	16)	należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust.10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – miejsca postojowe na własnych działkach);
	17)	zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu; ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800 m ² i szerokości działki nie mniej niż 18 m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.

	5.	Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:
	1)	lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;
	2)	lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;
	3)	zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;
	4)	lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.
	6.	Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.
1.5MN, 1.6MN	1.	Tereny o symbolu; 1.5MN, 1.6MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
	2.	Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.
	3	Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:
		1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;
		2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepak, itp.);
		3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.
	4.	Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

	<p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <p>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p>
--	--

	<p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a)do 50 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,</p> <p>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,</p> <p>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;</p> <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m²;</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p>
	<p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p>
	<p>6.Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<p>1.7MN, 1.8MN</p>	<p>1. Tereny o symbolu; 1.7MN, 1.8MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p>

<p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.). <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;

	<p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a)do 50 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p>
	<p>b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</p> <p>13)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>14)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,</p> <p>b)mieszkaniowej, wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,</p> <p>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;</p> <p>15)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>16)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>17)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6.Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.9MN, 1.10MN,	<p>1. Tereny o symbolu; 1.9MN, 1.10MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej</p>

zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:

1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;

2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);

3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.

4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;

2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;

3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;

4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;

5) usługi, o których mowa pkt 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;

6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;

7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;

8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;

9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;

10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany

<p>poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 25 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 50 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %; <p>16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>18) Adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m²;</p> <p>19) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych. <p>6.Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań</p>

	<p>gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Dla obszaru 1.10MN - ze względu na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ochronnego pod urządzeniami elektrycznymi – rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z użytkownikami linii elektroenergetycznych oraz spełnienia obowiązujących:</p> <ol style="list-style-type: none">1) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii;2) warunków w zakresie eksploatacji linii;3) warunków przebywania osób w sąsiedztwie linii . <p>8. Na terenie obszaru 1.10MN - działkę o nr geod. 216/1 przeznacza się na tereny pracowniczych ogrodów działkowych.</p>
1.11MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.11MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p>
	<p>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów. <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none">1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie;

- 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
- a) do 25 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b) do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;
- 14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
- a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50 %,
 - b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;
- 15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;
- 16) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);
- 17) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800 m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:
- 1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów

	<p>budowlanych;</p> <p>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Ze względu na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ochronnego pod urządzeniami elektrycznymi – rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z użytkownikami linii elektroenergetycznych oraz spełnienia obowiązujących:</p> <p>1) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej;</p> <p>2) warunków w zakresie eksploatacji linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej;</p> <p>3) warunków przebywania osób w sąsiedztwie linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej.</p>
1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.17MN, 1.18MN, 1.19MN, 1.20MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.17MN, 1.18MN, 1.19MN, 1.20MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p>

- 2)w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3)w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4)dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 5)usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6)maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7)garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;
- 10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:
 - a)do 25 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:
 - a)do 50 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych

	<p>oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %; <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800m²;</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych. <p>6.Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.21 MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.21MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <ul style="list-style-type: none">1)obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy

<p>mieszkańcовой jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2)urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3)dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <p>1)należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2)w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3)w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4)dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5)usługi, o których mowa pkt 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6)maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7)garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p>

<p>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</p> <p>b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</p> <p>c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;</p> <p>16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m²;</p> <p>19) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie</p>

	<p>wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004r. Nr 249, poz.2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:</p> <p>a)budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (§1 ust.1w/w rozporządzenia),</p> <p>b)budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§ 1 ust. 2 w/w rozporządzenia),</p> <p>c)w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§3 w/w rozporządzenia),</p> <p>d)budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§4 w/w rozporządzenia),</p> <p>e)na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§ 2 w/w rozporządzenia),</p> <p>f)roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (§5 ust.1 w/w rozporządzenia),</p> <p>g)wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§5 ust.3 w/w rozporządzenia).</p>
<p>1.22MN, 1.23MN, 1.24MN, 1.25MN, 1.26MN, 1.27MN</p>	<p>1. Tereny o symbolu; 1.22MN, 1.23MN, 1.24MN, 1.25MN, 1.26MN, 1.27MN, 1.28MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości</p>
<p>1.28MN</p>	<p>związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p>

- 1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;
 - 2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.
4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;
 - 2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
 - 3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;
 - 4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
 - 5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
 - 6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
 - 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
 - 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
 - 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;
 - 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany

	<p>poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %; <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m².</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;5)na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.
1.29MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.29MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu</p>

z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:

1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;

2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);

3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.

4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;

2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;

3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;

4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;

5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;

6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;

7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;

8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;

<p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%; <p>16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m²;</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;
--

3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;

4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.

7. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 249, poz. 2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:

a) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (§ 1 ust. 1 w/w rozporządzenia),

b) budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§ 1 ust. 2 w/w rozporządzenia),

c) w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§ 3 w/w rozporządzenia),

d) budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§ 4 w/w rozporządzenia),

e) na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§ 2 w/w rozporządzenia),

f) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia),

g) wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§5 ust.3 w/w rozporządzenia).

8. Na terenie działki o nr 2321 (po połączeniu działek o nr 559 i 560) przy ul. Prostej 4 dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów wolnostojących usługowych (o charakterze usług nieuciążliwych), z zachowaniem ogólnych warunków zabudowy i

	zagospodarowania dla obszaru 1.29MN.
1.30 MN 1.31 MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.30MN, 1.31MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem</p>

<p>mieszkalnym;</p> <p>8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <p>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 40% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a)do 40% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 40% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</p> <p>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</p> <p>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</p> <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10.</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800m²;</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p>

	<p>1) lokalizacji zabudowy szeregowej;</p> <p>2) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>3) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>4) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>5) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cieku wodnego rzeki Leśnej Prawej zakazuje się lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie rzeki w pasie minimum 10m od cieku wodnego.</p>
1.32MN, 1.33MN, 1.34MN, 1.35MN, 1.36MN, 1.37MN, 1.38MN, 1.39MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.32MN, 1.33MN, 1.34MN, 1.35MN, 1.36MN, 1.37MN, 1.38MN, 1.39MN - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację</p>

- usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;
- 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:
- a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:
- a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;
- 15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:

	<p>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</p> <p>b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</p> <p>c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</p> <p>16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m²;</p> <p>19) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.40MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.40 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę szeregową oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych</p>

<p>tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2)w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3)w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4)obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5)usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6)maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7)garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym – budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:</p> <p>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 70% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej,</p> <p>b)do 70% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>13)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>14)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p>

	<p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej – minimum 25%, b)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</p> <p>15)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>16)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>17)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznej zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczegółowymi;</p> <p>18)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2004 r. Nr 249, poz.2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej.</p>
1.41MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.41MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku</p>

istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:

1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;

2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);

3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.

4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;

2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;

3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;

4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe objekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;

5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;

6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;

7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym – budynkiem mieszkalnym;

8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;

9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej

<p>i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 25 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b) do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 50 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b) do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %; <p>16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10;</p> <p>18) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800m²;</p> <p>19) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki
--

	<p>produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.42MN, 1.43MN, 1.44MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.42MN, 1.43MN, 1.44MN - przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p>

<p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym – budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;

	<p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800m²;</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji zabudowy szeregowej;</p> <p>2)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>3)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>4)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>5)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6.Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.45MN, 1.46MN, 1.47MN, 1.48MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.45MN, 1.46.MN, 1.47MN, 1.48MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <p>1)obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2)urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3)dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1)należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p>

- 2)w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
- 3)w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4)obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;
- 5)usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6)maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7)garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 11)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
 - a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 12)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;
- 13)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
 - a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50 %,
 - b)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;
- 14)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;
- 15)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10. (na

	<p>terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>16) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznej zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800 m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi;</p> <p>17) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</p> <p>5) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cieku wodnego rzeki Leśnej Prawej zakazuje się lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie rzeki w pasie minimum 10m od cieku wodnego.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cieku wodnego rzeki Leśnej Prawej zakazuje się lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie rzeki w pasie minimum 10m od cieku wodnego.</p>
1.49MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.49MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki,</p>

<p>itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;</p> <p>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>11) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:</p> <p>a) do 25 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p>

<p>b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>12)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielen urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>13)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50 %,</p> <p>b)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;</p> <p>14)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>15)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust.10 (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>16)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznej zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji zabudowy szeregowej;</p> <p>2)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>3)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>4)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>5)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004r. Nr 249, poz.2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:</p> <p>1)budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od</p>
--

	<p>granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (§1 ust. 1 w/w rozporządzenia);</p> <p>2) budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§1 ust. 2 w/w rozporządzenia);</p> <p>3) w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§ 3 w/w rozporządzenia);</p> <p>4) budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§4 w/w rozporządzenia);</p> <p>5) na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§ 2 w/w rozporządzenia);</p> <p>6) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia);</p> <p>7) wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20 m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§ 5 ust. 3 w/w rozporządzenia).</p>
<p>1.50MN, 1.51MN, 1.52MN, 1.53MN, 1.54MN, 1.55MN, 1.56MN, 1.57MN, 1.58MN, 1.58MN, 1.60MN, 1.61MN</p>	<p>1. Tereny o symbolu: 1.50MN, 1.51MN, 1.52MN, 1.53MN, 1.54MN, 1.55MN, 1.56MN, 1.57MN, 1.58MN, 1.58MN, 1.60MN, 1.61MN - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową,</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.)</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla</p>

obsługi obszarów.

4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;

2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;

3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;

4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;

5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;

6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;

7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;

8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;

9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;

10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;

12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:

a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,

<p>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,</p> <p>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,</p> <p>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;</p> <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m²;</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6.Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p> <p>7. Na terenie obszaru oznaczonego 1.60MN - w ramach działek o nr 1043, 1047, 23/52 - wyznacza się teren pod planowane urządzenia sportowo -rekreacyjne, plac zabaw, boisko osiedlowe, Na terenie w/w działek, dopuszcza się lokalizację: zadaszeń i obiektów małej architektury, obiektów sportowych (boisko i inne); realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku. Na w/w obszarze zakazuje się lokalizacji</p>
--

	zabudowy nie związanej z funkcją rekreacyjną terenu.
1.62MN, 1.63MN	<p>1. Tereny o symbolu: 1.62MN, 1.63MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia</p>

<p>zewnątrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%; <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m².</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">1)lokalizacji zabudowy szeregowej;2)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien,
--

	<p>materiałów budowlanych;</p> <p>3) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>4) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>5) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.64MN	<p>1. Teren o symbolu: 1.64MN, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej</p>

<p>uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %; <p>16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p>

	<p>17) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m².</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.65MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.65MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p>

- 5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;
- 6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;
- 7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;
- 8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;
- 9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;
- 10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 11) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
- a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 12) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;
- 13) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
- a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 14) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;
- 15) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust.10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – miejsca postojowe na własnych działkach);
- 16) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na

	<p>etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych. <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.66MN	<p>1. Teren o symbolu: 1.66MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów. <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację

<p>usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4)dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5)usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6)maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7)garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <p>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej</p> <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p>

	<p>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</p> <p>b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</p> <p>c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</p> <p>16) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800m²;</p> <p>19) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.67MN, 1.68MN, 1.69MN	<p>1. Tereny o symbolu: 1.67MN, 1.68MN, 1.69MN -przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p>

3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.

4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;

2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;

3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;

4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;

5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;

6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;

7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;

8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;

9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;

10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;

12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:

a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego

	<p>wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a)do 50 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielen urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,</p> <p>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,</p> <p>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;</p> <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust. 10;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800m²;</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6.Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.70MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.70MN przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i</p>

<p>uzupełnień.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100 m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;</p> <p>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p>
--

- ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 11)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:
- a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 12)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;
- 13)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
- a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,
 - b)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- 14)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;
- 15)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w §18, ust.10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);
- 16)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznej zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 18)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).
5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:
- 1)lokalizacji zabudowy szeregowej;
 - 2)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;
 - 3)lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;
 - 4)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;
 - 5)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.
6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących

	posadowienia budynku i jego izolacji.
1.71MN, 1.72MN	<p>1. Tereny o symbolu: 1.71MN, 1.72MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, a ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów usługowych w formie dotychczasowej z możliwością rozbudowy, nowe obiekty należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem</p>

<p>mieszkalnym;</p> <p>8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, <p>14)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielen urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>15)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50 %,b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %; <p>16)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>17)należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż 800 m².</p> <p>19)dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p>

	<p>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
1.73MN, 1.74MN, 1.75MN	<p>1. Tereny o symbolu; 1.73MN, 1.74.MN, 1.75MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <p>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</p> <p>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</p> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale zabudowy;</p> <p>2) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</p> <p>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</p> <p>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może</p>

<p>przekraczać 100m² /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</p> <p>7)garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim, o formie architektonicznej, rozwiązaniach kolorystycznych, materiałowych oraz elementach wykończenia zewnętrznego zharmonizowanych z obiektem podstawowym - budynkiem mieszkalnym;</p> <p>8)powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego, gospodarczego, garażu) nie może być większa odpowiednio od powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej posesji;</p> <p>9)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe;</p> <p>10)druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>11)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:</p> <p>a)do 25 % jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</p> <p>b)do 50 % jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>12)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>13) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50 %,</p> <p>b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %;</p> <p>14)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic miejskich;</p> <p>15) należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18, ust. 10. (na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miejsca postojowe na własnych działkach);</p> <p>16) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi;</p> <p>18) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek</p>

<p>z zachowaniem przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn.zm).</p> <p>5. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji zabudowy szeregowej;2) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;3) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;4) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;5) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych. <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkalno-usługową:

- 1) w skład zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU wchodzi następujące tereny:
 - a) teren 1.1MNU - położony przy Targowej, zainwestowany, przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową,
 - b) teren 1.2MNU - położony przy Targowej, rezerwowany pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową,
 - c) teren 1.3MNU - położony przy ulicy Bielskiej i Targowej, rezerwowany pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową,
 - d) teren 1.4MNU - położony przy ulicy Bielskiej i Targowej, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową,
 - e) teren 1.5MNU - położony przy ulicy Miedzianej, przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową,
 - f) teren 1.6MNU - położony przy ulicy Bielskiej, przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową,
 - g) teren 1.7MNU - położony przy ulicy Bielskiej, przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową,
 - h) teren 1.8MNU - położony przy ulicy Górnej, przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową,
 - i) teren 1.9MNU - położony przy torach kolejowych, przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkalno- usługową, możliwy do zainwestowania po zrealizowaniu drogi dojazdowej przy torach kolejowych;
- 2) dla w/w terenów ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
1.1MNU, 1.2MNU, 1.3MNU, 1.4MNU	<p>1. Teren oznaczony symbolem 1.1MNU, 1.2MNU, 1.3MNU, 1.4MNU przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, nie wymagających sporządzenia raportu w myśl obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek. <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie /np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny/ lub kompleksowo jako jeden zespół mieszkaniowo-usługowy;2) należy projektować budynek lub zespół budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale;3) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;4) realizacja zabudowy szeregowej lub zespołu mieszkaniowo-usługowego możliwa jest tylko jako jedno zamierzenie inwestycyjne;5) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;6) usługi, o których mowa pkt.5, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać

<p>standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>7)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>8)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>9)dopuszcza się realizację budynków składających się z czytelnie wyodrębnionych brył o różnej liczbie kondygnacji i różnych formach dachu, z zachowaniem ustaleń pkt 7 i 8;</p> <p>10)w przypadku realizacji zespołu usługowo-mieszkaniowego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji w postaci poddasza użytkowego, z dachem płaskim, lub symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>12)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej; <p>14)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,c)do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej; <p>15)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>16)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none">a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;d) usługowej - minimum 25%. <p>17)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących</p>
--

	<p>i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>18) miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując: na jedno mieszkanie – 2 miejsca postojowe, (w tym jedno może być w garażu): przy projektowanych usługach, należy lokalizować miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek budowlanych, a jeżeli jest to możliwe to po uzyskaniu stosownych zezwoleń od zarządcy drogi w ramach przyległego do usługi pasa drogowego;</p> <p>19) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
1.5MNU, 1.6MNU, 1.7MNU,	<ol style="list-style-type: none">1. Teren oznaczony symbolem 1.5MNU, 1.6MNU, 1.7MNU przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:<ol style="list-style-type: none">1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, nie wymagających sporządzenia raportu w myśl obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych

dla obsługi obszarów;

6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie /np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny/ lub kompleksowo jako jeden zespół mieszkaniowo-usługowy;

2) należy projektować budynek lub zespół budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale;

3) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;

4) realizacja zabudowy szeregowej lub zespołu mieszkaniowo-usługowego możliwa jest tylko jako jedno zamierzenie inwestycyjne;

5) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;

6) usługi, o których mowa pkt.5, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;

7) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;

8) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

9) dopuszcza się realizację budynków składających się z czytelnie wyodrębnionych brył o różnej liczbie kondygnacji i różnych formach dachu, z zachowaniem ustaleń pkt 7 i 8;

10) w przypadku realizacji zespołu usługowo-mieszkaniowego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji w postaci poddasza użytkowego, z dachem płaskim, lub symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

11) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;

12) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;

13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:

a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego

	<p>jednorodzinne wolnostojącego lub bliźniacze,</p> <p>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, c)do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</p> <p>14)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <p>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego lub bliźniacze, b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, c)do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</p> <p>15)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;</p> <p>16)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%, b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%, c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%; d)usługowej - minimum 25%.</p> <p>17)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>18)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując: na jedno mieszkanie – 2 miejsca postojowe, (w tym jedno może być w garażu): przy projektowanych usługach, należy lokalizować miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek budowlanych, a jeżeli jest to możliwe to po uzyskaniu stosownych zezwoleń od zarządcy drogi w ramach przyległego do usługi pasa drogowego.</p> <p>6.Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</p> <p>2)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>3)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p> <p>4)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia,</p> <p>5)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,</p> <p>6)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².</p>
1.8MNU	1. Teren oznaczony symbolem 1.8MNU, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;

3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, nie wymagających sporządzenia raportu w myśl obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;

4) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);

5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;

6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie /np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny/ lub kompleksowo jako jeden zespół mieszkaniowo-usługowy;

2) należy projektować budynek lub zespół budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale;

3) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;

4) realizacja zabudowy szeregowej lub zespołu mieszkaniowo-usługowego możliwa jest tylko jako jedno zamierzenie inwestycyjne;

5) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;

6) usługi, o których mowa pkt.5, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;

7) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;

- 8) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) dopuszcza się realizację budynków składających się z czytelnie wyodrębnionych brył o różnej liczbie kondygnacji i różnych formach dachu, z zachowaniem ustaleń pkt 7 i 8;
- 10) w przypadku realizacji zespołu usługowo-mieszaniowego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji w postaci poddasza użytkowego, z dachem płaskim, lub symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 12) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
- 13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:
- a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;
- 14) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:
- a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,
 - b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;
- 15) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;
- 16) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:
- a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,
 - b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,
 - c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
 - d) usługowej - minimum 25%.
- 17) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;
- 18) miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując: na jedno mieszkanie – 2 miejsca postojowe, (w tym jedno może być w garażu): przy projektowanych usługach, należy lokalizować miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek budowlanych, a jeżeli jest to możliwe to po uzyskaniu stosownych zezwoleń od zarządcy drogi w ramach przyległego do usługi pasa

	<p>drogowego;</p> <p>19) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
1.9MNU	<p>1. Teren oznaczony symbolem 1.9MNU, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, nie wymagających sporządzenia raportu w myśl obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek. <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie /np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny/ lub kompleksowo jako jeden zespół mieszkaniowo-

<p>usługowy;</p> <p>2) należy projektować budynek lub zespół budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale;</p> <p>3) w każdym przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;</p> <p>4) realizacja zabudowy szeregowej lub zespołu mieszkaniowo-usługowego możliwa jest tylko jako jedno zamierzenie inwestycyjne;</p> <p>5) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;</p> <p>6) usługi, o których mowa pkt.5, nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>7) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>8) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>9) dopuszcza się realizację budynków składających się z czytelnie wyodrębnionych brył o różnej liczbie kondygnacji i różnych formach dachu, z zachowaniem ustaleń pkt 7 i 8;</p> <p>10) w przypadku realizacji zespołu usługowo-mieszkaniowego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji w postaci poddasza użytkowego, z dachem płaskim, lub symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>11) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>12) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej; <p>14) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego

jednorodzinne wolnostojącego lub bliźniacze,

- b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;

15) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy do obiektów usługowych oraz miejsca postojowe;

16) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:

- a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,
- b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,
- c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;
- d) usługowej - minimum 25%.

17) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;

18) miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując: na jedno mieszkanie – 2 miejsca postojowe, (w tym jedno może być w garażu): przy projektowanych usługach, należy lokalizować miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek budowlanych, a jeżeli jest to możliwe to po uzyskaniu stosownych zezwoleń od zarządcy drogi w ramach przyległego do usługi pasa drogowego;

19) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wg zasad wskazanych na rysunku planu, ustala się możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;
- 2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

6. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu

<p>urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 249, poz. 2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:</p> <p>1) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (§ 1 ust. 1 w/w rozporządzenia);</p> <p>2) budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§1 ust.2 w/w rozporządzenia);</p> <p>3) w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§3 w/w rozporządzenia);</p> <p>4) budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§4 w/w rozporządzenia);</p> <p>5) na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§2 w/w rozporządzenia);</p> <p>6) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (§5 ust.1 w/w rozporządzenia);</p> <p>7) wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§5 ust.3 w/w rozporządzenia).</p>
--

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową:

1) W skład zabudowy usługowej U wchodzi:

- a) teren 1.1U, położony przy skrzyżowaniu ulic: Targowej i Prostej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako – targowica miejska (do sprzedaż produktów rolnych itd.),
- b) teren 1.2U, położony przy ulicy Prostej, przeznacza się jako mieszkalno- usługową – teren obok ZEB Rejonu w Hajnówce,
- c) teren 1.3U, położony przy ulicy Południowej nr 20, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako Kościół Adwentystów Dnia Siódmego,
- d) teren 1.4U, położony przy ulicy Nowowarszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako Zespół Szkół – Szkoła Podstawowa nr 6,

- e) teren 1.5U, położony przy ulicy Skarpowej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako wieża ciśnień i garaże obok terenów kolejowych,
- f) teren 1.6U, położony przy ulicy Warszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako usługi Przedszkole Samorządowe,
- g) teren 1.7U, położony przy ulicy Usługowej, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako usługi pawilony handlowo-usługowe z częścią mieszkalną,
- h) teren 1.8U, położony przy ulicy Dworcowej, rezerwowany na potrzeby usług handlowych,
- i) teren 1.9U, położony przy ulicy Nowowarszawskiej (po jej zachodniej stronie), pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako pawilon handlowo-usługowy (sklep spożywczy GS, pizzeria),
- j) teren 1.10U, położony na osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy ulicy Nowowarszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce, przy ul. Małej 22,
- k) teren 1.11U, położony przy ulicy Bielskiej i Złotej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako pawilon handlowy (sklep spożywczy),
- l) teren 1.12U, położony na rogu ulicy Bielskiej i Górnej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako zespół obiektów o charakterze usługowym - siedziba Zarządu Dróg Powiatowych w Hajnówce, myjnia, zespół budynków magazynowo-gospodarczych,
- m) teren 1.13U, położony przy ulicy Górnej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekt stacji paliw z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych,
- n) teren 1.14U, położony przy ulicy Targowej i torach kolejowych, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako plac do nauki jazdy,
- o) teren 1.15U, położony przy ulicy Targowej w chwili obecnej nie użytkowany (poprzednie funkcje jako kurnik, a następnie dyskoteka), pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu jako obiekt handlowo-usługowy,
- p) teren 1.16U, położony przy ulicy Bielskiej, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako stacja diagnostyki samochodowej ASO,
- q) teren 1.17U, położony przy ulicy Górnej, część istniejącego obszaru (w zakresie istniejącego zainwestowania) pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekt teren sprzedaży materiałów budowlanych, wraz z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych;

2) dla w/w terenów ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
1.1U	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U1.1 przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako – targowica miejska (do sprzedaży produktów rolnych itd.),</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) urzędzeń infrastruktury technicznej,</p>

	<p>2)dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi terenów,</p> <p>3)wiat, zadaszeń oraz niewielkich obiektów kubaturowych związanych z funkcjonowaniem targowicy miejskiej.</p>
1.2U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2.Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1 dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy w obrysie istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <p>1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;</p> <p>2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</p> <p>4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>5)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 40% jej powierzchni;</p> <p>8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 40% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</p> <p>11)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy</p>

	<p>zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów. <p>6. Ze względu na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ochronnego pod urządzeniami elektrycznymi – rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z użytkownikami linii elektroenergetycznych oraz spełnienia obowiązujących:</p> <ol style="list-style-type: none">1) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej;2) warunków w zakresie eksploatacji linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej;3) warunków przebywania osób w sąsiedztwie linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej.
1.3U	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako Kościół Adwentystów Dnia Siódmego.</p> <p>2. dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) urządzeń infrastruktury technicznej,2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów,3) innych usług po zmianie funkcji. <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;2) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;3) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;4) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;5) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;6) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60 % jej powierzchni;7) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20 % powierzchni terenu inwestycji;

	<p>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>9)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust. 10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia,</p> <p>2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,</p>
1.4U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako Zespół Szkół – Szkoła Podstawowa nr 6.</p> <p>2. Pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, oraz rozszerzenia funkcji o inne usługi w zakresie oświaty, sportu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <p>1)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>2)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;</p> <p>3)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim;</p> <p>4)elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Nowowarszawskiej są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>5)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>6)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>7)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 30% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</p>
1.5U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę</p>

<p>usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2.Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1 dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy w obrysie istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1)urządzeń infrastruktury technicznej;2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;3)innych usług po zmianie funkcji. <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none">1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;5)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;11)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi. <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska

	<p>i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>3)realizacji obiektów kubaturowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej wieży ciśnień.</p>
1.6U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako Przedszkole Samorządowe.</p> <p>2. pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, oraz rozszerzenia funkcji o inne usługi w zakresie oświaty.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <p>1)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>2)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</p> <p>3)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>4)elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Warszawskiej są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>5)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>6)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60 % jej powierzchni;</p> <p>7)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 30 % powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejącej ulicy miejskiej;</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</p>
1.7U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako usługi - pawilony handlowo-usługowe z częścią mieszkalną.</p> <p>2. Istniejące budynki, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu</p>

	<p>z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień - w obrysie istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1)urządzeń infrastruktury technicznej;2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;3)innych usług po zmianie funkcji. <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none">1)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;2)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;3)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;4)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 70 % jej powierzchni;5)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20 % powierzchni terenu inwestycji;6)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejącej ulicy Usługowej;7)miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18 ust. 10, należy lokalizować wzdłuż istniejącej ul. Usługowej. <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
1.8U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2.Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1 dopuszcza się pozostawienie istniejącego zagospodarowania w dotychczasowym użytkowaniu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1)urządzeń infrastruktury technicznej;2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;3)innych usług po zmianie funkcji. <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none">1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem

<p>symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>5) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>6) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>7) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 40% jej powierzchni;</p> <p>8) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 40% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>10) miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</p> <p>11) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².</p> <p>6. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004r. Nr 249, poz.2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:</p> <p>1) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (§1 ust.1 w/w rozporządzenia);</p> <p>2) budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§1 ust.2 w/w rozporządzenia);</p> <p>3) w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego</p>
--

	<p>terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§3 w/w rozporządzenia);</p> <p>4)budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§ 4 w/w rozporządzenia);</p> <p>5)na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§ 2 w/w rozporządzenia);</p> <p>6)roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (§5 ust.1 w/w rozporządzenia);</p> <p>7)wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§5 ust. 3 w/w rozporządzenia).</p>
1.9U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako pawilon handlowo-usługowy (sklep spożywczy GS, pizzeria)</p> <p>2. Istniejący budynek, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <p>1)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>2)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;</p> <p>3)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>4)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>5)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>6)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>7)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących ulic miejskich;</p> <p>9)miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18 ust. 10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych.</p>

	<p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
1.10U	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce, przy ul. Małej 22.</p> <p>2. Pozostawia się obiekty w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) urzędzeń infrastruktury technicznej;2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;3) innych usług po zmianie funkcji. <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;2) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;3) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;4) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;5) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;6) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;7) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;8) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących ulic miejskich;9) miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18 ust. 10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych. <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
1.11U	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Pozostawia się istniejący budynek, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) urzędzeń infrastruktury technicznej;2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;3) innych usług po zmianie funkcji.

	<p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;2) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;3) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;4) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;5) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60 % jej powierzchni;6) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20 % powierzchni terenu inwestycji;7) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od istniejącej ulicy Bielskiej;8) miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18 ust. 10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych. <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
1.12U	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako zespół obiektów o charakterze usługowym - siedziba Zarządu Dróg Powiatowych w Hajnówce, myjnia, zespół budynków magazynowo-gospodarczych.</p> <p>2. dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1) urządzeń infrastruktury technicznej;2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;3) innych usług po zmianie funkcji. <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none">1) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;2) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;3) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;4) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;5) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami

	<p>uprzywilejowanymi;</p> <p>6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</p> <p>11)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</p>
1.13U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2.Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1 dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy w obrysie istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <p>1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;</p> <p>2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</p> <p>4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>5)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami</p>

	<p>uprzywilejowanymi;</p> <p>6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</p> <p>11)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>3)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².</p> <p>6.Na terenie oznaczonym 1.13U, położonym przy ulicy Górnej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekt stacji paliw z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych, dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej stacji paliw, przy zachowaniu:</p> <p>1)minimalnej odległości ustalonej w przepisach szczególnych;</p> <p>2)obowiązku izolacji podłoża na terenach zagrożonych kontaktem z produktami ropopochodnymi (dojazdy do dystrybutorów, punktów wlewu paliw);</p> <p>3)obowiązku wprowadzenia strefy zieleni w ramach terenu stacji paliw i terenów nie związanych z komunikacją;</p> <p>4)wysokiego standardu wykończenia materiałowego projektowanych obiektów i urządzeń technicznych;</p> <p>5)Na terenach, stacji paliw, zakazuje się lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej; budynków zamieszkania zbiorowego; budynków użyteczności publicznej takich jak: kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej; zabudowy ogrodniczej.</p>
1.14U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią- pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako plac do nauki jazdy.</p> <p>2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1 dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy w obrysie</p>

<p>istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none">1)urządzeń infrastruktury technicznej;2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;3)innych usług po zmianie funkcji. <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none">1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;5)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;11)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi. <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none">1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;3)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². <p>6. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z</p>
--

	<p>rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004r. Nr 249, poz. 2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:</p> <p>1)budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (§ 1 ust.1w/w rozporządzenia);</p> <p>2)budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§ 1 ust. 2 w/w rozporządzenia);</p> <p>3)w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§3 w/w rozporządzenia);</p> <p>4)budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§4 w/w rozporządzenia);</p> <p>5)na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§2 w/w rozporządzenia);</p> <p>6)roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (§5 ust.1 w/w rozporządzenia);</p> <p>7)wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20 m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§5 ust. 3 w/w rozporządzenia).</p>
1.15U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2.Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1 dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <p>1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;</p> <p>2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i</p>

	<p>funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</p> <p>4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>5)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>3)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².</p>
1.16U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - położony przy ulicy Bielskiej, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako stacja diagnostyki samochodowej ASO.</p> <p>2. dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <p>1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;</p> <p>2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</p> <p>4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p>

	<p>5)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</p> <p>11)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>3)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².</p>
1.17U	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - położony przy ulicy Górnej, część istniejącego obszaru (w zakresie istniejącego zainwestowania) pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekt teren sprzedaży materiałów budowlanych, wraz z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.</p> <p>2. dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków, nie kolidujących z liniami rozgraniczającymi ulic, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <p>1)zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość;</p> <p>2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i</p>

<p>funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p> <p>3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</p> <p>4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>5)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</p> <p>11)zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>3)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².</p> <p>6. Z uwagi na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zachować normatywne odległości od terenów kolejowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004r. Nr 249, poz.2500), na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:</p> <p>1)budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (§1 ust.1 w/w rozporządzenia);</p> <p>2)budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach</p>
--

	<p>w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§1 ust.2 w/w rozporządzenia);</p> <p>3)w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§3 w/w rozporządzenia);</p> <p>4)budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§4 w/w rozporządzenia);</p> <p>5)na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§ 2 w/w rozporządzenia);</p> <p>6)roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (§ 5 ust.1 w/w rozporządzenia);</p> <p>7)wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20 m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§ 5 ust. 3 w/w rozporządzenia).</p>
--	--

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową:

1) w skład zabudowy zagrodowej RM wchodzą następujące tereny:

- a) teren 1.1RM, położony przy ulicy Dolnej, ograniczony projektowaną drogą do miejscowości Bielszczyzna, użytkowany dotychczas rolniczo z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej,
- b) teren 1.2RM, położony przy ulicy Dolnej,
- c) tereny 1.3 RM, 1,4RM, położone przy ulicy Dolnej i Wiatrakowej,
- d) teren 1.5RM, położony przy ulicy Dolnej i Urodzajnej,
- e) teren 1.6RM, położony przy drodze – przedłużenie ulicy Poddolnej,
- f) tereny 1.7RM, 1.8RM, 1.9RM, położone przy ulicy Targowej;

2) dla w/w terenów ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
1.1RM 1.9.RM	<p>1.Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)usług, służących ludności rolniczej i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych; 2)urządzeń infrastruktury technicznej; 3)dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych dla obsługi obszarów; 4)na terenach zabudowy zagrodowej – nieuciążliwych urządzeń i budynków związanych z rolnictwem , nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańcom sąsiedniej

<p>zabudowy.</p> <p>3.Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1)wysokość zabudowy - mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach;</p> <p>2)wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej, związanej z produkcją rolniczą na wydzielonych terenach do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach;</p> <p>3) dachy: kąty nachylenia dachów 35° do 45°;</p> <p>4)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>5)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:</p> <p> a)na terenach zainwestowanych pod zabudowę: do 50% jej powierzchni,</p> <p> b)na terenach niezainwestowanych pod zabudowę: do 30% jej powierzchni,</p> <p>6)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: minimum 25%;</p> <p>7)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielen urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy oraz miejsca postojowe;</p> <p>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic;</p> <p>9)zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością rolniczą nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora;</p> <p>10)należy dążyć do zachowania istniejącego charakteru zabudowy ulicy Dolnej – jako zabudowy tzw. ”ulicówki”, istniejące budynki mieszkalne należy rozbudowywać i przebudowywać w sposób nie powodujący utraty charakteru zabudowy wiejskiej tego obszaru, z zachowaniem detali architektonicznych, oraz innych elementów charakterystycznych dla istniejącej zabudowy.</p> <p>4.Nowe zagrody mogą być tworzone przy zapewnieniu działki o powierzchni powyżej 1500 m²,</p> <p>5.Dopuszcza się na podstawie art.4 pkt. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.), prowadzenie działalności agroturystycznych w okresie nie przekraczającym 5 lat od daty jej rozpoczęcia, w budynkach wchodzących w skład gospodarstw rolnych bez konieczności przeznaczania ich w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze.</p> <p>6.Na terenach zabudowy zagrodowej zakazuje się:</p> <p>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</p>
--

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1.RMU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową z usługami, położony między ulicą Dolną i Wiatrakową.

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
1.1.RMU	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1.1RMU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową z usługami.</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z istniejącym obiektem usługowym (warsztat naprawy samochodów), dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)usług, służących ludności rolniczej i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych; 2)urządzeń infrastruktury technicznej; 3)dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych dla obsługi obszarów; 4)na terenach zabudowy zagrodowej – nieuciążliwych urządzeń i budynków związanych z rolnictwem, nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańcom sąsiedniej zabudowy, <p>3.Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)wysokość zabudowy - mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach; 2)wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej, związanej z produkcją rolniczą na wydzielonych terenach do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach; 3) dachy: kąty nachylenia dachów 25° do 45°; 4)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku; 5)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki: <ol style="list-style-type: none"> a)na terenach zainwestowanych pod zabudowę: do 50% jej powierzchni, b)na terenach niezainwestowanych pod zabudowę: do 30% jej powierzchni, 6)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: minimum 25%; 7)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy oraz miejsca postojowe; 8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic. <p>4.Na terenach zabudowy zagrodowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia; 2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

10. Wyznacza się teren urządzeń energetyki, oznaczony symbolem 1.1E, obejmujący teren istniejących obiektów I urządzeń związanych z obszarem lokalizacji istniejących linii elektroenergetycznych i stacji RPZ 110/15KV - pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

1) W skład zabudowy wchodzi następujące tereny:

a) teren 1.1. E - położone przy ulicy Prostej.

2) Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem obiektu,

b) ciągów infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej,

c) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów.

- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- a) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji, pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z użytkownikami linii elektroenergetycznych oraz spełnienia obowiązujących:
 - przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej,
 - warunków w zakresie eksploatacji linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej,
 - warunków przebywania osób w sąsiedztwie linii i stacji transformatorowo-rozdzielczej,
 - b) strefa uciążliwości inwestycji powinna mieścić się w granicach terenu,
 - c) na etapie projektowania rozbudowy inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisk,
 - d) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i ulic miejskich,
 - e) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - f) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°,
 - g) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcjonowaniem obiektu,
 - h) na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P z podstawowym przeznaczeniem pod działalność produkcyjną, w tym przemysł, składy, magazyny, budownictwo, rzemiosło, usługi, handel i inne, w skład których wchodzi:

- 1) w skład zabudowy przemysłowej P wchodzi następujące tereny:
- a) teren 1.1P, położony przy ulicy Targowej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny m.in. zakładów kotlarskich „Moderator”, sklep „Unibud”;
- 2) na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów,
- 3) na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- a) na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) dotyczące opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość,
 - c) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji,

- d) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych,
- e) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
- f) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi,
- g) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji,
- h) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich,
- i) miejsca postojowe, w ilości określonej w § 18 ust. 10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych.

12. Wyznacza się teren planowanych urządzeń wodnych, oznaczony symbolem 1.1WS:

- 1) na terenie 1.1WS ustala się możliwość realizacji retencyjnego zbiornika wodnego; wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone szczegółowymi rozwiązaniami projektowymi zagospodarowania terenu – jako rozwiązania kompleksowego dla całości obszaru;
- 2) na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - a) na terenie o symbolach: 1.1 WS jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się:
 - zabudowę rekreacji indywidualnej, usługową o funkcji turystycznej,
 - wysokość zabudowy na terenach o symbolu 1.1 WS (poza obszarem zbiornika wodnego) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym z ostatnią ukrytą w dachu wysokim,
 - b) zaleca się realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku,
 - c) dopuszcza się lokalizację zadaszeń i obiektów małej architektury,
 - d) zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych po opracowaniu koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów będą opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną, stanowiące tereny ekologiczne, w skład których wchodzi:

- 1) w skład wchodzi następujące tereny:
 - a) tereny 1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, stanowiące tereny użytków zielonych,
 - b) tereny 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN stanowiące ciąg ekologiczny doliny położonej przy torach kolejowych, rozgraniczający tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) teren 1.10ZN, stanowiący zieleń naturalną nad brzegiem rzeki Lewa Prawa,
 - d) teren 1.11ZN, stanowiący dolinę przy ulicy Nowowarszawskiej i torach kolejowych,
 - e) teren 1.12ZN, stanowiący dolinę przy ulicy Nowowarszawskiej i torach kolejowych,

- f) teren 1.13ZN, stanowiący dolinę rzeki Lewa Prawa,
 - g) tereny 1.14ZN, 1.15ZN, 1.16ZN, stanowiące doliny lewego dopływu rzeki Lewa Prawa,
- 2) na terenach o symbolu ZN ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) nakazuje się zachowanie ciągów ekologicznych,
 - b) teren może być użytkowany rolniczo jako łąki i pastwiska, lub pozostawiony do naturalnej sukcesji roślinności łąkowej,
 - c) zakazuje się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
 - d) dopuszcza się realizację ciągów infrastruktury technicznej podziemnej i napowietrznej,
 - e) dopuszcza się urządzenie sezonowych ciągów spacerowych w celu zapewnienia dostępu do zespołów zieleni publicznej, miejsc wypoczynkowych i widokowych, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów,
 - f) teren może być wykorzystywany do celów rekreacyjnych jako otwarte tereny zieleni niskiej.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US, z podstawowym przeznaczeniem pod planowane urządzenia sportowo – rekreacyjne, w skład których wchodzi:

- 1) teren 1.1US, położony przy ulicy Długiej z podstawowym przeznaczeniem pod planowane urządzenia sportowo -rekreacyjne, plac zabaw, boisko osiedlowe;
- 2) na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zaleca się realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku,
 - b) dopuszcza się lokalizację zadaszeń i obiektów małej architektury,

15. Wyznacza się tereny Pracowniczych Ogrodów Działkowych (POD), oznaczony symbolem 1.1ZD, stanowiący tereny zieleni zagospodarowanej.

- 1) Teren 1.1ZD, położony przy ulicy Prostej z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące tereny pracowniczych ogrodów działkowych.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zaleca się realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku;
 - b) dopuszcza się lokalizację małych obiektów kubaturowych o charakterze budynków rekreacyjnych, zadaszeń i obiektów małej architektury.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R z podstawowym przeznaczeniem pod użytkowanie rolnicze:

- 1) w skład terenów rolnych, oznaczonych symbolem R wchodzi następujące tereny:
 - a) teren 1.1R, położony między drogą do miejscowości Puciska i Bielszczyzna; przez teren ten przebiega linia energetyczna LEWKOWO i TRYWIEŻA oraz ciąg ekologiczny,
 - b) teren 1.2R, położony między drogą do miejscowości Puciska, a ulicą Dolną, stanowiący użytki rolne o wysokiej wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej; przez teren ten przebiega linia energetyczna LEWKOWO oraz wyznacza się przebieg nowych linii energetycznych,
 - c) teren 1.3R położony między projektowaną drogą w kierunku Bielszczyzny, a ulicą Wiatrakowej, użytkowany dotychczas rolniczo,

- d) teren 1.4R położony między projektowaną drogą w kierunku Bielszczyzny, a ulicą Dolną, użytkowany dotychczas rolniczo, częściowo stanowiący teren ciągu ekologicznego,
 - e) teren 1.5R położony w sąsiedztwie ulicy Urodzajnej, użytkowany dotychczas rolniczo, częściowo stanowiący teren ciągu ekologicznego,
 - f) tereny 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R, 1.11R, użytkowane dotychczas rolniczo, przez tereny te przebiegają linie energetyczne, teren 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R i 1.10R – stanowią w części ciągu ekologiczne,
 - g) tereny 1.12R, 1.13R użytkowane dotychczas rolniczo, przez tereny te przebiegają linie energetyczne,
 - h) tereny 1.14R, 1.15R, 1.16R położone między ulicą Poddolną a torami kolejowymi, użytkowane dotychczas rolniczo, w znacznej części stanowiące teren ciągu ekologicznego, przez tereny te przebiegają linie energetyczne,
 - i) tereny 1.17R, 1.18R, 1.19R, 1.20R, 1.21R, położone w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, użytkowane dotychczas rolniczo, stanowiące teren ciągu ekologicznego zwłaszcza w konturze o symbolu 1.20R, 1.21R, przez ten teren 1.18R przebiegają linie energetyczne,
- 2) na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) przeznaczają się zwarte kompleksy najbardziej wartościowych gleb, zaliczonych głównie do III b i IV a klasy użytków ornyczych, stanowiące tereny o najwyższej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej na cele rolnicze, z ewentualnym dopuszczeniem uzasadnionych i koniecznych realizacji liniowych przebiegów infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania miasta,
 - b) zaleca się zalesianie gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa poprzez wprowadzanie zadrzewień z preferencją gatunków rodzimych, wzbogacanie krajobrazu terenów rolnych poprzez sadzenie drzew i krzewów śródpolnych,
 - c) utrzymuje się grunty rolne jako rolniczą przestrzeń produkcyjną z zachowaniem dotychczasowych form użytkowania i kierunków produkcji przy jednoczesnej inspiracji na rzecz rozwoju rolnictwa ekologicznego,
- 3) ustala się zakaz zabudowy:
- a) na gruntach rolnych, oznaczonych symbolem R na rysunku planu, realizacja zabudowy nierolniczej na tych terenach wymaga opracowania zmiany planu i uzyskania zgody na wyłączenie ich z produkcji rolnej,

17. Wyznacza się teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1KK, jako teren kolejowy:

- 1) w linii rozgraniczającej 1.1KK rezerwuje się teren pod planowaną ścieżkę rowerową;
- 2) tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, są „terenami zamkniętymi” w rozumieniu art. 2 pkt.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. p.717 z późn. zm.), na podstawie Decyzji nr 42 Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z 28.12.2000r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urzędowy MTiGM nr 7 z 2000 r., poz. 49). Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie w szczególności n/w przepisy:

- a) *ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789 z późn. zm.),*
 - b) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2004r. Nr 249, poz. 2500),*
 - c) *rozporządzenie Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 22 maja 2001 r. w sprawie określenia rodzajów budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego (Dz.U. Nr 66 z 2001r., poz. 676),*
 - d) *rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 151 z 1998 r. poz. 987),*
 - e) *rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 26 lutego 1996r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 33, z 1996r., poz. 144; Dz.U. Nr 100 z 2000 r. poz. 1082),*
 - f) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z 2002r., poz. 690 z późn. zm.),*
 - g) *ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn.zm.),*
- 3) *m.in. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury wymienionym w pkt 2, na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:*
- a) *budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m (§1 ust.1w/w rozporządzenia),*
 - b) *budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (§ 1 ust. 2 w/w rozporządzenia),*
 - c) *w zależności od przeznaczenia terenu zastosować elementy ochrony akustycznej, wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej (§3 w/w rozporządzenia),*
 - d) *budowle i budynki, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej, oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (§4 w/w rozporządzenia),*
 - e) *na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego (§ 2 w/w rozporządzenia),*

- f) *roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie ,mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia),*
 - g) *wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 do 20 m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§ 5 ust. 3 w/w rozporządzenia).*
- 4) *zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury wymienionym w pkt 2.b.:*
- a) *budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli to nie jest sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych (§ 11 ust. 1 w/w rozporządzenia),*
 - b) *do uciążliwości o których mowa w ppkt a) zalicza się w szczególności: hałas i drgania (wibracje) (§ 11 ust. 2 w/w rozporządzenia).¹*

18. Wyznacza się tereny istniejących kotłowni, oznaczone symbolami C.

1) na terenie objętym opracowaniem planu ustala się:

- a) teren istniejącej kotłowni, oznaczony symbolem 1.1C, przy ul. Małej (obok budynku Spółdzielni Mieszkaniowej).

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. W granicach planu na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami:

- 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów należy projektować stosowanie do wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zawartych § 8;
- 2) zakazuje się lokalizację na całym obszarze objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ustalonej w art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) zaleca się wznoszenie obiektów budowlanych, których forma będzie zharmonizowana z istniejącym otoczeniem i krajobrazem miasta;
- 4) zasad kształtowania zabudowy i podziału terenów na nieruchomości gruntowe.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

- 1) zachować powiązanie systemu przyrodniczego miasta z systemem przyrodniczym gminy, powiatu i województwa poprzez:

¹ stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr PN.II.B.G.0911/184/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

- a) utrzymanie ekosystemu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym doliny rzeki Leśnej w powiązaniu z ekosystemem przyrodniczym o znaczeniu ponadregionalnym rzeki Bug,
 - b) zachowanie istniejących lasów, położonych na terenie miasta, bezpośrednio połączonych z Puszcą Białowieską, stanowiącą ekosystem przyrodniczy o znaczeniu ponadregionalnym i doliną rzeki Bug, objętą europejską siecią ekologiczną NATURA 2000 oraz ekosystemem przyrodniczym o znaczeniu ponadregionalnym rzeki Narwi i zbiornika wodnego Siemianówka,
 - c) zachowanie korytarzy migracyjnych, wpisanych w istniejące ciągi ekologiczne łączące trzy elementy systemu przyrodniczego województwa o znaczeniu ponadregionalnym tj.: Puszcę Białowieską, Dolinę Narwi i Dolinę Bugu, pozwalających na przemieszczanie się drobnej zwierzyny, ptaków, płazów itp.,
 - d) tworzenie dodatkowych elementów układu przyrodniczego, poprzez projektowane tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i różnego rodzaju usługom,
 - e) użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.
- 2) ustala się, że system przyrodniczy miasta, w granicach opracowania planu tworzą:
- a) tereny o wiodącej funkcji przyrodniczej, takie jak: wklęsłe formy liniowe, jak dolina rzeki Leśnej; Chwiszczej oraz inne mniejsze dolinki o naturalnych predyspozycjach do utrzymania przestrzennej ciągłości obszarów aktywnych biologicznie (korytarzy ekologicznych) - oznaczone symbolami ZN,
 - b) tereny zieleni ogrodów przydomowych w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej, oraz ogrodów działkowych - oznaczonych symbolami ZD,
 - c) tereny upraw polowych - oznaczone symbolami R.
- 3) na obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej, takich jak: wklęsłe formy liniowe, jak dolina rzeki Leśnej; Chwiszczej oraz inne mniejsze dolinki o naturalnych predyspozycjach do utrzymania przestrzennej ciągłości obszarów aktywnych biologicznie, ustala się:
- a) nakazuje się utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania rolniczego w formie trwałych użytków zielonych z dopuszczeniem możliwości lokalizacji zbiorników małej retencji wodnej,
 - b) zakazuje się wprowadzania zabudowy (w tym także rolniczej) z wyjątkiem niezbędnej dla funkcjonowania infrastruktury technicznej i komunikacji pod warunkiem, że przebieg liniowy tych elementów nie będzie zakłócał prawidłowego funkcjonowania ekosystemu dolin, w tym całego systemu przyrodniczego miasta,
 - c) nakazuje się utrzymanie odpowiedniej czystości wód w rzekach poprzez odprowadzenie wszystkich ścieków kanalizacją zbiorczą do oczyszczalni ścieków,
 - d) zaleca się kształtowanie w obrębie w/w obszarów: zieleni parkowej i urządzeń sportowo - rekreacyjnych w skali zabezpieczającej funkcjonowanie systemu przyrodniczego miasta;
- 4) w zakresie ochrony wód przyjmuje się za obowiązujące:
- a) szczegółowe zasady ochrony wód określają przepisy ustawy Prawo wodne,
 - b) ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi winny spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz wprowadzaniu substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 212, poz. 1799),

- c) zasadę równoległej z zabudową mieszkaniową i usługową realizacji infrastruktury technicznej (kanalizacyjno-wodociągowej), jako warunku zachowania równowagi istniejącego stanu zasobów wody gruntowej i jej czystości,
 - d) zakazuje się wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu oraz lokalizację składowisk odpadów;
- 5) na terenach zieleni urządzonej, parków, ogrodów przydomowych i towarzyszącej różnym obiektom obowiązują ustalenia zwarte w § 8. uchwały, a ponadto w zakresie ich ochrony ustala się:
- a) obowiązek ochrony powierzchni istniejącej zieleni urządzonej,
 - b) obowiązek zachowania funkcji tych terenów, ich układów przestrzennych i fizjograficznych,
 - c) celowość doboru odpowiednich do warunków siedlisk i układów przestrzennych gatunków zieleni,
 - d) nakazuje się przestrzeganie wymogów konserwatorskich w użytkowaniu i zagospodarowaniu obiektów stanowiących przedmiot ochrony konserwatorskiej,
 - e) zaleca się wykorzystanie naturalnych obniżzeń terenowych, położonych w obrębie terenów zabudowanych do potrzeb wypoczynku codziennego mieszkańców;
- 6) na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę:
- a) nowoprojektowane tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oraz jej bezpośrednio otoczenie na poszczególnych działkach należy dostosować do lokalnych warunków fizjograficznych i walorów krajobrazowych,
 - b) ochrona środowiska przed odpadami realizowana będzie w ramach rozwiązań technicznych przewidzianych dla całego miasta Hajnówka,
 - c) ogranicza się lokalizację obiektów i urządzeń należących do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska do niezbędnych dla rozwoju miasta,
 - d) zakazuje się lokalizację na całym obszarze objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ustalonej w art. 15 ust.3 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - e) realizację jakichkolwiek przedsięwzięć uzależnia się od jednoczesnego podłączenia się do zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych systemów oczyszczania, nie objętych zbiorczym systemem oczyszczania,
 - f) zaleca się wznoszenie obiektów budowlanych, których forma będzie zharmonizowana z istniejącym otoczeniem i krajobrazem miasta,
 - g) wprowadza się zakaz wycięcia zadrzewień - poza przypadkami uzasadnionymi,
 - h) stosowanie wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) na terenach o wiodącej funkcji rolniczej, ustala się zasady zagospodarowania określone w § 8.3 uchwały, a ponadto:
- a) przeznacza się zwarte kompleksy najbardziej wartościowych gleb, zaliczonych głównie do III b i IV a klasy użytków ornyczych, stanowiące tereny o najwyższej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej na cele rolnicze, z ewentualnym dopuszczeniem uzasadnionych

- i koniecznych realizacji liniowych przebiegów infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania miasta,
- b) zaleca się zalesianie gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa poprzez wprowadzanie zadrzewień z preferencją gatunków rodzimych, wzbogacanie krajobrazu terenów rolnych poprzez sadzenie drzew i krzewów śródpolnych,
 - c) utrzymuje się grunty rolne jako rolniczą przestrzeń produkcyjną z zachowaniem dotychczasowych form użytkowania i kierunków produkcji przy jednoczesnej inspiracji na rzecz rozwoju rolnictwa ekologicznego,
 - d) utrzymuje się użytki zielone w formie dotychczasowego użytkowania łąkowo-pastwiskowego wraz z zachowaniem lokalnych skupisk wysokiej zieleni łąkowej występującej w jej obrębie,
 - e) zaleca się podnoszenie jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez właściwe regulacje stosunków wodnych na gruntach ornym i użytkach zielonych;
- 8) ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:
- a) obowiązują przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji (Dz. U. Nr 87, poz. 796), - zał. Nr 1, 2, 4 oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2003 r. Nr 1, poz. 12),
 - b) należy podejmować działania realizacyjne w zakresie instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniom powietrza, głównie produktami pochodzącymi z procesów przemysłowych i energetycznych oraz komunikacji,
 - c) należy przestrzegać na etapie projektowania inwestycji opracowywania raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, ze zm.) i przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573, z późn. zm.),
 - d) ponadnormatywna uciążliwość sanitarna zakładów powinna być utrzymana w granicach własnych działek,
 - e) należy dążyć do stosowania proekologicznych nośników energii cieplnej (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, biomasa);
- 9) ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
- a) obowiązują normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w tabelach 1 i 2 stanowiących załącznik do rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436),
 - b) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o ponadnormatywnym natężeniu, głównie z obszarów zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,

- c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
- d) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych obszarów ustala się jak niżej:

Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoznacznym poziomem dźwięku A w dB					
	Drogi		Pozostałe obiekty lub grupy źródeł hałasu		linie elektroenergetyczne	
	pora dnia przedział czasu odniesienia równy 16 godzi-nom	pora nocy p.cz.odn. równy 8 godz.	pora dnia p.cz.odn. równy 8 najmniej korzyst. godz. dnia	pora nocy p.cz.odn. równy 1 najmn. korzyst. godz. nocy	pora dnia p.cz.odn. równy 16 godz.	pora nocy p.cz.odn. równy 8 godz.
- tereny wypoczynkowe rekreacyjne oznaczone symbolami 1.1US, 1.2US i 1.1WS;	55	45	45	40	50	45
					45	40
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1.1-1.75MN;	60	50	50	40	50	45
- tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oznaczone symbolami 1.4U, 1.6U,						
- tereny zabudowy mieszkaniowej:	60	50	50	40	50	45
· wiorodzinnej oznaczony symbolem 1.1MW;						
· jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem MNU;	60	50	50	40	50	45
· zagrodowej oznaczone symbolem RM;						

- 10) ustala się następujące zasady ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym:
- obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 172, poz. 1883),
 - należy dążyć, aby zasilanie w energię elektryczną na terenie chronionych i leśnych odbywało się drogą kabla podziemnego,
 - obowiązują ustalenia §23. uchwały.
- 11) ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:
- obowiązują ustalenia zwarte w rozdziale 1, a w szczególności §15 i §16 uchwały,
 - należy dążyć do likwidacji i rekultywacji istniejących nieurządzonych wysypisk odpadów stałych występujących na obszarze miasta na rzecz organizacji składowisk przejściowych typu kontenerowego,
 - zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi i odprowadzania do gruntu nieczystości płynnych, zarówno pochodzenia komunalnego jak i przemysłowego,
 - należy eliminować możliwość powstawania nieurządzonych, przypadkowych wysypisk odpadów stałych; wprowadzić pełną segregację i odzysk surowców wtórnych,
 - eksploatacja surowców mineralnych jest możliwa na warunkach określonych w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96). Każdorazowo wymagać to będzie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego,
 - tereny stanowiące wyrobiska poeksploatacyjne należy zrehabilitować w kierunku rolnym lub leśnym, względnie przeznaczyć na inne cele rolnicze.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych, przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenu o funkcjach publicznych jak drogi powiatowe i gminne, tereny usług: kultury, sportu i rekreacji.

2. Do terenów, o których mowa w § 12 ust. 1 należą:

- tereny różnego rodzaju usług oznaczone na rysunku planu symbolami: U, US;
- tereny przeznaczone dla realizacji różnego rodzaju zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem: ZN;
- tereny przeznaczone pod drogi główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ścieżki piesze i rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-G, KD-L(Z), KD-L, KD-D;

4) inne tereny określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustala się następujące wymagania dla ulic i terenów, o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) zastosowanie ujednoliczonego systemu oznakowania ulic i placów miejskich;
- 2) zastosowanie ujednoliczonego systemu obiektów komunikacji zbiorowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie obiektów komunikacji zbiorowej jako nośników reklamowych z zastosowaniem ujednoliczonego systemu dla wszystkich przystanków.

4. Realizacja zainwestowania terenów wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności z następujących terenów i obiektów:

- 1) związanych z komunikacją: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego;
- 2) związanych z obsługą ludności;
- 3) rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Ustala się możliwość realizacji celów publicznych na terenach nie wyznaczonych w planie w zależności od potrzeb, związanych z funkcjonowaniem miasta.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny przeznaczone do scalania nieruchomości przedstawione graficznie na rysunku planu.

2. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane na terenach niezainwestowanych wskazane na rysunku planu. Istnieje możliwość zmiany wskazanych zasad, bez konieczności zmiany planu, po opracowaniu nowej koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości. Zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m² i szerokości działki nie mniej niż 18m, zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Postulowane na rysunku planu granice podziału nieruchomości (oznaczone linią przerywaną) mogą ulec nieznacznym zmianom podczas sporządzenia podziału geodezyjnego przy zachowaniu parametrów działek budowlanych dla poszczególnych terenów zabudowy, zgodnie z § 16.

4. Dopuszcza się korygujące podziały działek służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek istniejących.

§ 15. 1. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia w sposób nie naruszający granic własności terenu, z zastrzeżeniem podanym w ust. 2 oraz w § 16.1. oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia ulic i sieci infrastruktury technicznej, dla obsługi poszczególnych działek lub zespołów działek, wydzielenie następuje po spełnieniu tych warunków, a granice własności terenów ulegają zmianie.

2. Jeżeli wydzielenie działek dotyczy nieruchomości różnych właścicieli, wówczas wydzielenie następuje za zgodą lub na zgodny wniosek zainteresowanych, którzy posiadają prawo do dysponowania nieruchomością (własność lub wieczyste użytkowanie).

§ 16. 1. Dokonywanie podziałów, o których mowa w § 15.1, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Podziały terenów oznaczonych symbolem MN i MNU, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących i projektowanych ulic.

1) Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej:

Lp.	Rodzaj zabudowy	Minimalna wielkość działki budowlanej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	Minimalne szerokości działek dla zabudowy
1.	Mieszkaniowa jednorodzinna				
	- wolnostojąca	800m ²	50%	25%	18,0 m
	- bliźniacza	2 x 600m ²	50%	25%	14,5 m
	- szeregowa	300m ²	25%	50%	8,0m
2.	Zagrodowa	1500m ²	25%	30%	20,0 m

2) Plan nie limituje powierzchni działek dla zabudowy istniejącej.

3) Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali osiedla.

Rozdział 8

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 17. 1. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się zakaz zabudowy:

a) na gruntach rolnych, oznaczonych symbolem R na rysunku planu, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów rolnych mówią inaczej, realizacja zabudowy nierolniczej na tych terenach wymaga opracowania zmiany planu i uzyskania zgody na wyłączenie ich z produkcji rolnej,

b) na terenach oznaczonych symbolem ZN,

- c) na terenach przeznaczonych na projektowane ciągi komunikacyjne (układ komunikacyjny);
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących korytarzy ekologicznych dolin rzecznych i cieków wodnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, ustalone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną istniejącymi i projektowanymi ulicami i drogami, oznaczonymi symbolem K z określeniem:

1) klas technicznych:

- a) G – główna,
- b) Z – zbiorcza,
- c) L – lokalna,
- d) D – dojazdowa,
- e) DX - ciąg pieszy.

2. Ustala się następujące parametry linii kolejowych i ulic:

Symbol	Przeznaczenie terenów		
KK	Tereny kolejowe – linie kolejowe: - Hajnówka – Siemianówka – granica państwa w istniejących liniach rozgraniczających, - Lewki – Hajnówka – z przeznaczeniem w części terenu pod projektowaną ulicę 28 KD-L.		
Przeznaczenie terenów pod ulice			
Symbol	Nazwa ulicy	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1	2	3	4
2 KD-G	Bielska Droga wojewódzka Nr 689 Bielsk Podlaski – Hajnówka – Białowieża - granica państwa	G	28m – 35m
23 KD-L	Dolna i Targowa do ul. Bielskiej	L	18m – 20m
24 KD-L	Poddolna	L	12m – 15m
25 KD-L	Elektryczna	L	12m – 15m
26 KD-L	Prosta z przedłużeniem do obejścia	L	12m – 15m
27 KD-L	Targowa	L	12m – 15m
28 KD-L	projektowana na terenie kolejowym	L	20m
29 KD-L	Górna	L	18m – 24m
30 KD-L	Nowowarszawska	L	25m
31 KD-L	Warszawska	L	12m – 20m
Z (37 KD-G)	rezerwa terenu pod projektowane obejście miasta	G	rezerwa terenu – pas o szerokości 25m
1.1 KD-D	istniejąca	D	istniejąca około 12m

1.2 KD-D	istniejąca	D	10m z poszerzeniem istniejącej drogi w kierunku południowym
1.3 KD-D	Urodzajna	D	10m z poszerzeniem jak na rysunku planu
1.4 KDW-D	Projektowana	D	10m
1.5 KDW-D	Projektowana	D	10m
1.6 KDW-D	Projektowana	D	10m z symetrycznym poszerzeniem istniejącej drogi
1.7 – 1.11 KDW-D	Projektowane	D	6m z symetrycznym rozszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
1.12 KDW-D	Projektowana	D	10m z poszerzeniem istniejącej drogi w kierunku południowym
1.13 KDW-D	Projektowana	D	6m
1.14 KDW-D	Projektowana	D	6-10m
1.15 KD-D	Pszeniczna	D	10m
1.16 KD-D	Istniejąca	D	10m z poszerzeniem w celu wykonania placu do zawracania 12,5mx12,5m
1.17 KD-D	Warzywna	D	10m
1.18 KD-D	Kwiatowa	D	10m
1.19 KD-D	Owocowa	D	10m
1.20 KD-D	Sadowa	D	10m
1.21 KD-D	Kłosowa	D	10m
1.22 KD-D	Zbożowa	D	10m
1.23 KD-D	Krótką	D	6m
1.24 KD-D	Długa	D	8-14m
1.25 KD-D	Siewna	D	10m
1.26 KD-D	Okopowa	D	10m
1.27 KD-D	Południowa	D	od 6m do 10m
1.28 KDX-D	Istniejący ciąg pieszy	D	5m
1.29 KDW-D	Projektowana	D	10m
1.30 KDW-D	Projektowana	D	10m
1.31 KDW-D	Projektowana	D	6m
1.32 KDW-D	Projektowana	D	6m
1.33 KD-D	Wiatrakowa	D	Istniejąca
1.34 KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
1.35 KDW-D	Istniejąca	D	od 8m do 10m
1.36 KDW-D	Poziomkowa	D	10m z rozszerzeniem w celu wykonania placu do zawracania 12,5m x 12,5m
1.37 KDW-D	Malinowa	D	10m z rozszerzeniem w celu wykonania placu do zawracania 12,5m x 12,5m
1.38 – 1.40 KDW-D	Projektowane	D	10m z rozszerzeniem w celu wykonania placu do zawracania 12,5m x 12,5m
1.41 KD-D	Kamienna	D	Istniejąca
1.42 KD-D	Marmurowa	D	Istniejąca
1.43 KD-D	Bajeczna	D	Istniejąca

1.44	KD-D	Graniczna	D	Istniejąca
1.45	KD-D	Metalowa	D	Istniejąca
1.46	KD-D	Granitowa	D	Istniejąca
1.47	KD-D	Miedziana	D	Istniejąca
1.48	KD-D	Złota	D	Istniejąca
1.49	KD-D	Stalowa	D	Istniejąca
1.50	KD-D	Nowa	D	Istniejąca
1.51	KD-D	Niecała	D	Istniejąca
1.52	KDW-D	Istniejąca	D	od 4m do 6,0m
1.53	KD-D	Bagienna	D	Istniejąca
1.54	KD-D	Żwirowa	D	Istniejąca – docelowo bez wjazdu na ulicę Bielską
1.55	KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca – docelowo bez wjazdu na ulicę Bielską
1.56	KDW-D	Projektowana	D	od 8,5m do 12,5m
1.57	KD-D	Wąska	D	Istniejąca – docelowo bez wjazdu na ulicę Bielską
1.58	KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
1.59	KDW-D	Projektowana - poprawić na mapie	D	10m
1.60 – 1.62	KDW-D	Projektowane	D	od 8,5m do 12,5m
1.63	KD-D	Botaniczna	D	Istniejąca
1.64	KDW-D	Istniejąca	D	Istniejąca
1.65	KDW-D	Projektowana	D	10m
1.66	KDW-D	Projektowana	D	od 8,5m do 12,5m
1.67	KDW-D	Projektowana	D	od 8,5m do 12,5m
1.68	KDW-D	Projektowana	D	od 8,5m do 12,5m
1.69	KDW-D	Projektowana	D	od 8,5m do 12,5m
1.70	KDW-D	Projektowana	D	od 8,5m do 12,5m
1.71	KDW-D	Projektowana	D	od 8,5m do 12,5m
1.72	KDW-D	Istniejąca	D	Istniejąca
1.73	KD-D	Polna	D	Istniejąca – docelowo z ograniczeniem wjazdu na ulicę Bielską
1.74	KD-D	Mazurska	D	Istniejąca
1.75	KD-D	Skarpowa	D	Istniejąca
1.76	KD-D	Mazury	D	Istniejąca
1.77	KD-D	Krzywa	D	Istniejąca
1.78	KD-D	Usługowa	D	Istniejąca
1.79	KD-D	Mała	D	Istniejąca
1.80	KDW-D	Istniejąca	D	Istniejąca
1.81	KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
1.82	KD-D	Projektowana wzdłuż torów kolejowych pomiędzy ul. Bielską i ul. Warszawską	D	12-15m

3. Pozostałe parametry techniczne ulic przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obecnie w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

4. Rozwiązania techniczne i włączenia do dróg publicznych należy uzgodnić z zarządcami dróg.

5. Linie zabudowy ustalono na rysunku planu min.5,0m od linii rozgraniczającej.

6. Ustalone linie zabudowy mieszkaniowej od dróg wojewódzkiej i powiatowych, wymagają ponadto zastosowania w budynkach rozwiązań technicznych niwelujących hałas komunikacyjny.

7. Ustalone linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji. Jeżeli niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale, obiekty istniejące mogą funkcjonować, być remontowane i modernizowane z obowiązkiem zastosowania w budynkach rozwiązań technicznych niwelujących hałas komunikacyjny.

8. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w pasie drogowym zgodnie z wymogami ustawy o drogach publicznych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

9. Ustala się narożne ścieżcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic klasy L i Z z G i Z min.10mx10m, a klasy D i L z D i L min.5mx5m oraz istniejące.

10. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenie miejsc postojowych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową 10 - 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w granicach działek wyznaczonych na ten cel;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – miejsca postojowe na własnych działkach;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – docelowo 330 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców tej zabudowy;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zakłady produkcyjne – 14 - 16 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w granicach działek wyznaczonych na ten cel;

11. Ustala się rezerwę terenu pod projektowane obejście miasta oznaczone symbolem Z (37 KD-G) w pasie terenu o szerokości 25 m - z zakazem realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych w tym obszarze.

12. Ustala się przebieg ścieżek rowerowych w ciągu ulic:

- 1) *w pasie kolejowym linii Bielsk Podlaski - Hajnówka - do połączenia z ul. Warszawską¹,*
- 2) Warszawskiej,
- 3) przy projektowaniu nowych ulic i ciągów komunikacyjnych w miarę możliwości należy uwzględnić potrzeby zorganizowania ścieżek rowerowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej z:
 - a) istniejących, wskreślonych na rysunku planu, przewodów wodociągowych,

¹ stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr PN.II.B.G.0911/184/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

- b) projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej z zasadami przebiegu pokazanymi na rysunku planu,
- 2) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni;
 - 3) przełożenia przewodów wodociągowych znajdujących się pod jezdnią ulicy, w czasie budowy nawierzchni lub remontu sieci, zgodnie z ustaleniami w ust.2;
 - 4) dopuszcza się możliwość zmiany na etapie projektu budowlanego przebiegu projektowanych przewodów wodociągowych, określonych na rysunku planu, jak również usytuowanie ulicznej rozdzielczej sieci wodociągowej, potrzebnej do zaopatrzenia obiektów w wodę, a nie pokazanej na rysunku planu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne i uwzględnione w rozrządzie uzbrojenia wszystkie sieci przewidziane w ustaleniach planu;
 - 5) realizację przyłączy poszczególnych obiektów do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń wodociągowych;
 - 6) na terenach niezwodociągowanych do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych, indywidualnych ujęć wody, wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
 - 7) utrzymanie istniejących studni publicznych i zakładowych jako studnie na potrzeby obrony cywilnej;
 - 8) budowę w miarę potrzeb, nowych studni publicznych, bez określania ich lokalizacji na rysunku planu, spełniających obowiązujące warunki techniczne, obecnie określone w załączniku do zarządzenia Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995r. SO-807/95 w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych (MP Nr 59, poz. 663).

§ 20. 1. W zakresie systemu odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejących i projektowanych w układzie grawitacyjno-pompowym kanałów sanitarnych;
- 2) jako odbiornik ścieków miejską oczyszczalnię, a po oczyszczeniu rzekę Leśną Prawą;
- 3) lokalizacje projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic, poza pasem jezdni, zgodnie ze schematem układu sieci przedstawionych na rysunku planu, z dopuszczeniem przebiegu kanałów sanitarnych na terenie działek w przypadku, gdy jest to jedyne możliwe rozwiązanie;
- 4) lokalizację przepompowni ścieków w granicach pasów drogowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 5) możliwość zmiany na etapie projektu budowlanego przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych i lokalizacji przepompowni ścieków określonych na rysunku planu, oraz lokalizacji dodatkowych przepompowni i kanałów sanitarnych nie pokazanych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu, oraz zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne i uwzględnione w rozrządzie uzbrojenia ulicy wszystkie sieci przewidziane w ustaleniach planu;

- 6) realizację przyłączy poszczególnych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej - zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (z wywożeniem do punktu zlewnego) lub przydomowych oczyszczalni ścieków z lokalizacją w obrębie własnej działki (jeżeli parametry działki na to pozwalają), które po wykonaniu kanałów sanitarnych w ulicach należy zlikwidować;
- 8) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm.

§ 21. 1. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i melioracyjnych ustala się:

- 1) zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów przemysłowych, składowych, utwardzonych szczelnych powierzchni ulic, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje splukiwanie zawiesiny, substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródła zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, do sieci istniejących i projektowanych kanałów deszczowych;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów, o których mowa w ust.1 do cieków wodnych lub do gruntu, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym jakość określoną w przepisach szczególnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej za zgodą i na warunkach technicznych przedsiębiorstwa eksploatującego kanalizację i po spełnieniu wymagań, dotyczących dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń ustalonych w przepisach szczególnych;
- 4) obowiązek utrzymania jakości wód opadowych odprowadzanych kanalizacją deszczową do odbiorników, odpowiadającej wymogom przepisów szczególnych – budowa urządzeń oczyszczających na wylotach kanałów deszczowych;
- 5) utrzymanie istniejących kanałów deszczowych i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej z lokalizacją w liniach rozgraniczających ulic z dopuszczeniem przebiegu kanałów deszczowych po terenie działek w przypadku, gdy jest to jedyne możliwe rozwiązanie;
- 6) możliwość zmiany na etapie projektu budowlanego przebiegu projektowanych kanałów deszczowych określonych na rysunku planu, oraz lokalizacji dodatkowych kanałów deszczowych nie pokazanych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu, oraz zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne i uwzględnione w rozrządzie uzbrojenia ulicy wszystkie sieci przewidziane w ustaleniach planu;
- 7) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolnych, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych, i innych terenów o małym stopniu zanieczyszczenia, mogą być odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własny nie utwardzony teren, z zachowaniem powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie;
- 8) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji deszczowej, a istniejące podłączenia budynków do tych kanałów należy zlikwidować i podłączyć do kanalizacji sanitarnej;

- 9) zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu wód opadowych i roztopowych nie spełniających obowiązujących norm;
- 10) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych po zmianie sposobu użytkowania terenów (gruntów) należy systemowo rozwiązywać sprawę przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku.

§ 22. 1. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników, bądź kontenerów ustawionych na posesjach z lokalizacją spełniającą warunki określone w obowiązujących przepisach, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych i przekazywanie ich do unieszkodliwiania zgodnie z przepisami aktualnie Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628, ze zm.);
- 2) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją systemu zbiórki i odbioru odpadów niebezpiecznych i wielkogabarytowych, wytwarzanych w gospodarstwach i zakładach, według rozstrzygnięć Burmistrza Miasta.

§ 23. 1. W zakresie urządzeń i linii elektroenergetycznych ustala się:

- 1) przyjmuje się trasy przebiegu istniejących linii WN 110kV napowietrznych relacji:
 - a) RPZ1 Bielsk Podlaski – RPZ Hajnówka – oznaczonej symbolem E-1,
 - b) RPZ Hajnówka – RPZ Lewkowo, gm. Narewka, oznaczonej symbolem E-2;
- 2) przyjmuje się trasy przebiegu istniejących liniowych urządzeń elektroenergetycznych linii SN 15 kV napowietrznych i kablowych, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;
- 3) ustala się trasę przebiegu projektowanej linii WN 110kV napowietrznej relacji RPZ Czeremcha (projektowanej) – RPZ Hajnówka (istniejącej) – oznaczonej symbolem E-3;
- 4) przyjmuje się lokalizację istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ 110kV – oznaczonej symbolem 1.1E;
- 5) obszary położone w pasach ochronnych wyznaczonych w pod istniejące i projektowane linie WN i SN zakłada się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących pod warunkiem uzgodnienia ich lokalizacji z użytkownikiem linii tj.:
 - a) ZEB – dla linii WN 110 kV,
 - b) RE Bielsk Podlaski - dla linii SN 15kV,
 - c) oraz spełnienia obowiązujących :
 - przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii,
 - warunków w zakresie eksploatacji linii,
 - warunków obecności osób w sąsiedztwie linii energetycznych;
- 6) zakłada się nie przeznaczanie pod zalesienia terenów rolnych, przez które przebiegają trasy istniejących i projektowanych linii napowietrznych WN i SN;

- 7) przyjmuje się lokalizację istniejących stacji transformatorowych słupowych i wewnątrzowych na terenie całego miasta, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;
- 8) ustala się rezerwę terenu pod projektowane linie SN 15 kV napowietrzne i kablowe, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;
- 9) ustala się rezerwę terenu pod stacje transformatorowe, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;
- 10) dopuszcza się zmianę lokalizacji projektowanej linii WN 110kV i SN 15 kV napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych pokazanych na planie pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne;
- 11) zakłada się możliwość realizacji linii SN 15 kV napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych nie zaznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne;
- 12) ustala się następujące warunki zabudowy od istniejących urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) minimalną linię zabudowy od linii WN 110kV – 14,5 m od skrajnego przewodu linii,
 - b) odległość usytuowania zabudowy od linii SN 15 kV napowietrznej:
 - 7 m - od osi linii przy liniach wykonanych przewodami niez izolowanymi,
 - 5 m - od osi linii przy liniach z przewodami izolowanymi,
 - c) odległość drzew (nasadzeń):
 - od linii elektroenergetycznych napowietrznych NN – 2 m,
 - od linii elektroenergetycznych 15 kV – 5 m (od osi linii),
 - od linii kablowych – co najmniej 1,5 m od osi pni projektowanych i istniejących drzew,
- 13) sieć elektroenergetyczna napowietrzna i podziemna poza terenami zabudowanymi może być realizowana w pasach drogowych na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych;
- 14) przed podjęciem prac ziemnych należy zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 15) przy sytuowaniu stacji transformatorowych należy zachować odległości od innych obiektów zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 16) w zakresie przejść kablami energetycznymi przez pasy drogowe inwestor winien uzyskać zgodę właściwego organu zarządzającego drogą na zajęcie pasa drogowego dróg i ulic oraz określić sposób przejścia przez pasy jezdne (przecisk, przekop itp.);
- 17) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować na koszt inwestora inwestycji podstawowej a o warunki przebudowy wystąpić do odpowiedniej jednostki ZEB S.A;
- 18) ustala się bezpośrednią obsługę odbiorców z sieci NN napowietrznej lub kablowej istniejącej bądź projektowanej z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych;
- 19) ustala się lokalizację linii NN napowietrznych lub kablowych w liniach rozgraniczających ulic.

20) Wstrzymuje się zabudowę wyznaczonych działek, na których zlokalizowane są urządzenia energetyczne, do czasu przebudowy urządzeń kolidujących z planowaną zabudową w uzgodnieniu z ZEB Rejonem Energetycznym w Bielsku Podlaskim.

§ 24. 1. W zakresie gazownictwa ustala się:

- 1) lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych I^o, oznaczonych na rysunku planu symbolami EG-1;
- 2) trasę gazociągu w/c do zasilania stacji redukcyjno-pomiarowej I^o - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość realizacji gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na obszarze całego miasta, bez przedstawiania tras przebiegu na rysunku planu, na warunkach ustalonych w ust. 5.
- 4) dopuszcza się zmianę trasy lokalizacji stacji redukcyjno-pomiarowej I^o, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne;
- 5) ustala się warunki realizacji urządzeń gazowniczych:
 - a) na terenach zabudowanych – w liniach rozgraniczających ulic z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - b) sieć gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia na terenach niezabudowanych może być lokalizowana w pasach drogowych na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych,
 - c) w zakresie przejść gazociągami przez pasy drogowe inwestor winien uzyskać zgodę właściwego organu zarządzającego drogą na zajęcie pasa drogowego dróg i ulic oraz określić sposób przejścia przez pasy jezdne (przecisk, przekop).

§ 25. 1. W zakresie systemu telekomunikacji przyjmuje się:

- 1) w zakresie systemu telekomunikacji przewodowej przyjmuje się:
 - a) Adaptuje się istniejące urządzenia telekomunikacyjne.
 - b) trasy przebiegu liniowych urządzeń telekomunikacyjnych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się następujące warunki realizacji nowych i modernizacji istniejących urządzeń telekomunikacyjnych:
 - sieć napowietrzna i podziemna może być realizowana w pasach drogowych na terenach zabudowanych w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi i na terenach niezabudowanych na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych oraz na terenach rolnych i leśnych a także nad i pod wodami, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - w zakresie przejść kablami telefonicznymi przez pasy drogowe inwestor winien uzyskać zgodę właściwego organu zarządzającego drogą na zajęcie pasa drogowego dróg i ulic oraz określić sposób przejścia przez pasy jezdne (przecisk, przekop),
- 2) w zakresie systemu telefonii komórkowej przyjmuje się:
 - a) dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telefonii komórkowej, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, obowiązujących w tym zakresie.

§ 26. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się istniejące źródła ciepła - wg oznaczenia na rysunku planu symbolem 1.1C;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji nowych źródeł ciepła według rozwiązań własnych przy preferencji ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowych, energia elektryczna, biomasa).

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 27. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, z wyłączeniem terenów pod planowane drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 12

Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 28. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, itp. – należy przewidzieć ukrycia typu I;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy przewidywać ukrycia typu II wykonane przez mieszkańców we własnym zakresie;
- 3) w/w ukrycia wykonywane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 4) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (7,5 I na osobę/ dobę); odległość studni od budynków mieszkalnych lub zgrupowań ludności powinna wynosić do 800 m;
- 5) istniejące studnie powinny być zabezpieczone przed likwidacją i przystosowane do sprawnego uruchomienia i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych;
- 6) oświetlenie zewnętrzne (ulice, zakłady pracy) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 7) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożeń poprzez syreny alarmowe przyjmując promień słyszalności syreny do 300 m;
- 8) układ projektowanych i modernizowanych dróg I ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - a) szerokość ulicy powinna uniemożliwić ewentualne zagruzowanie,
 - b) powinny być połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - c) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

§ 29. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych, sytuowanych w odległości do 150 m od siebie;

- 2) przy projektowaniu i modernizacji obiektów przemysłowych i usługowych należy przewidzieć drogi pożarowe – dostępne do obiektów;
- 3) dla nowoprojektowanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych należy przewidzieć pokrycia dachów nierozprzestrzeniające ogień;
- 4) należy dążyć do eliminacji palnych pokryć dachów na istniejących budynkach.

2. Należy uwzględnić ogólne warunki ochrony przeciwpożarowej, tj.:

- 1) projektować zabudowę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 2) zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe oraz drogi pożarowe, umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 121, poz. 1139);
- 3) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków zgodnie z Ustawą z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej. (Tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229, z późn.zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563);
- 4) dokonywać uzgodnień na podstawie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121, poz. 1137).

Rozdział 13

Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 30. 1. Na podstawie § 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.11MN, 1.45MN, 1.47MN, 1.48MN, 1.49MN, 1.64MN, 1.65MN, 1.70MN, 1.73MN, 1.74MN, 1.75MN - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) oraz dla terenów komunikacyjnych 1.4–1.14KDW-D, 1.29–1.32KDW-D, 1.56KDW-D, 1.60 - 1.62KDW-D, 1.65 – 1.71KDW-D - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 31. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

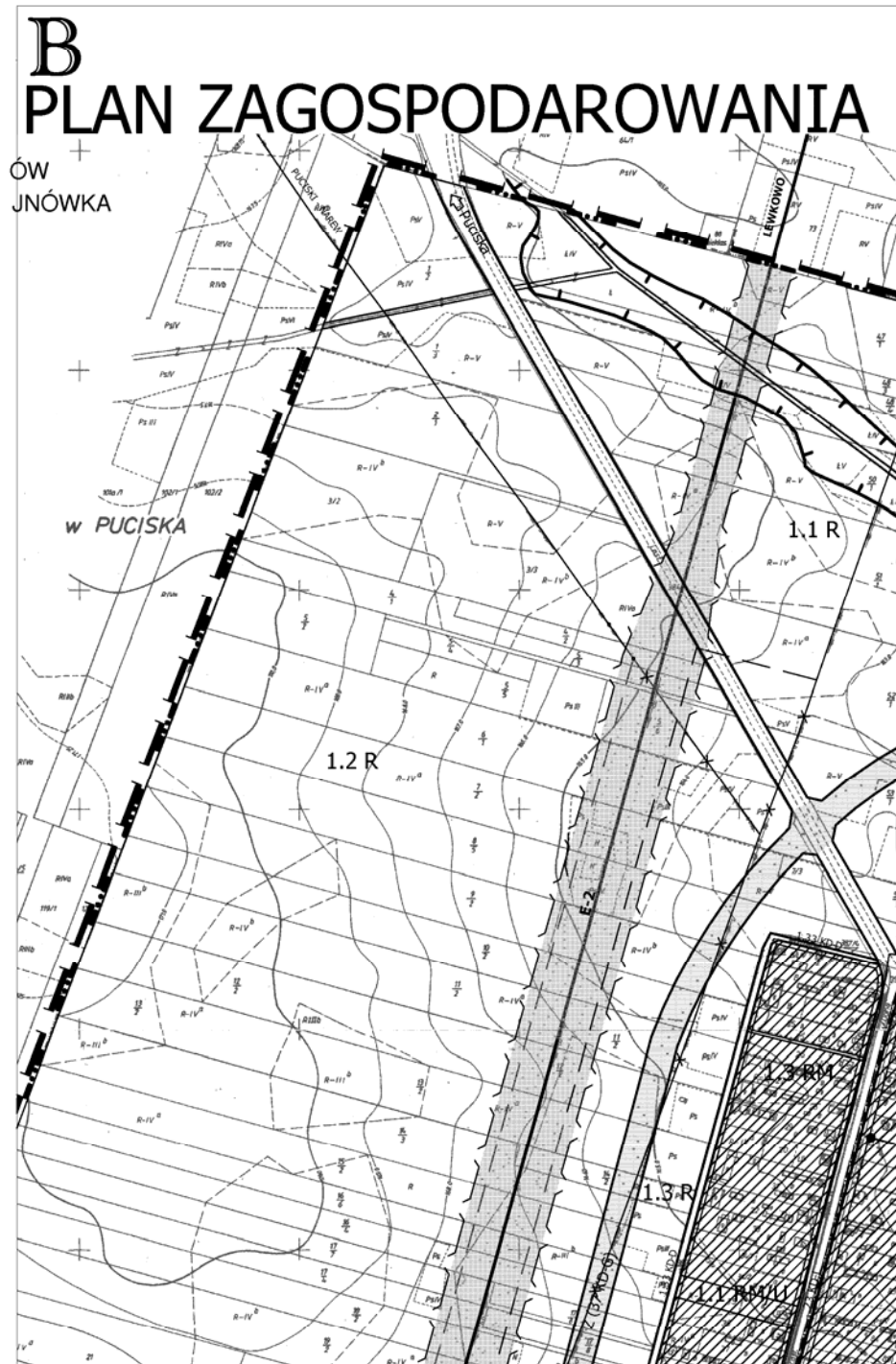
- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, zatwierdzona uchwałą nr XXXIX/261/98 Rady Miasta Hajnówka z dnia 28 maja 1998 r.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

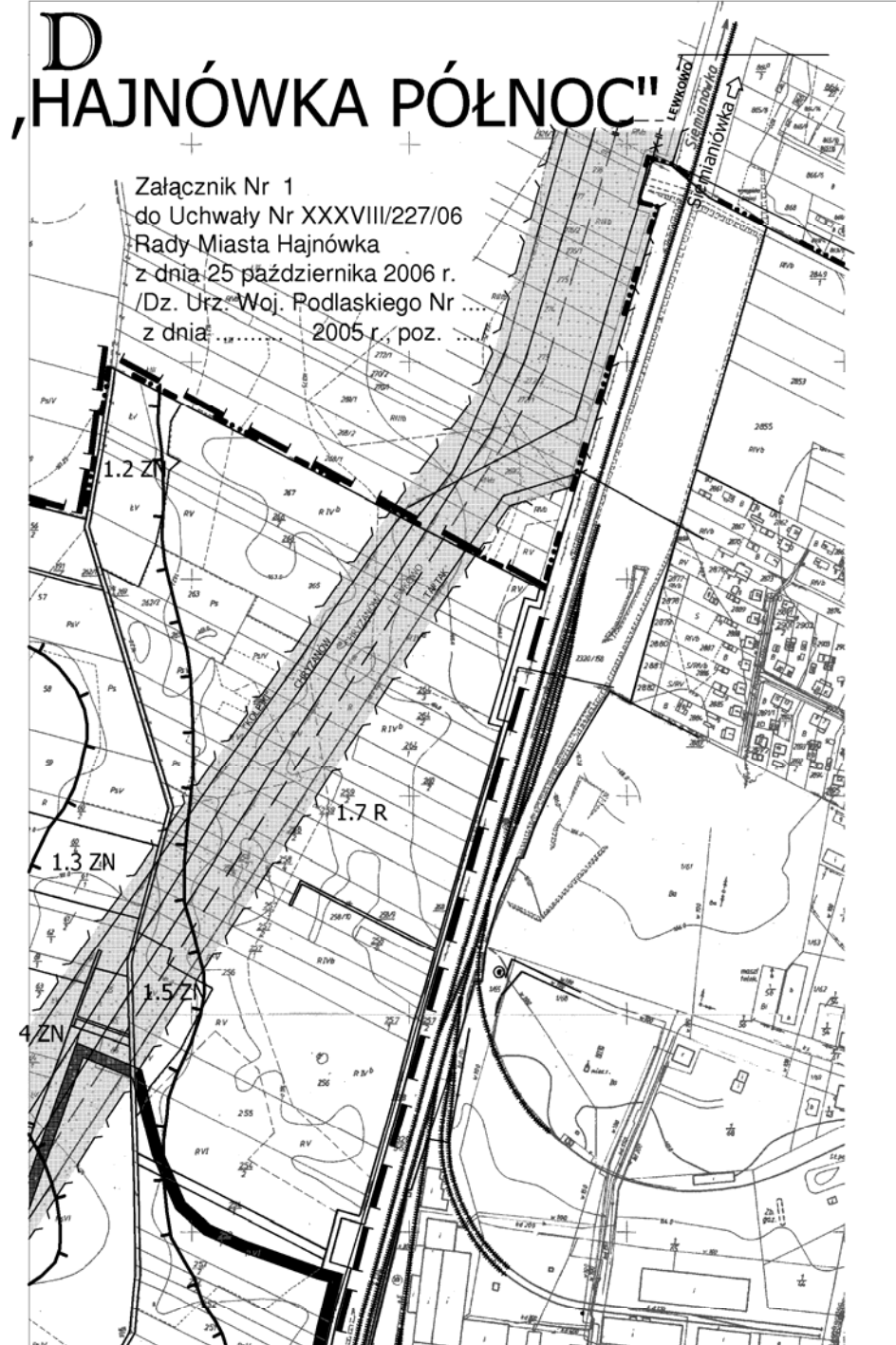
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

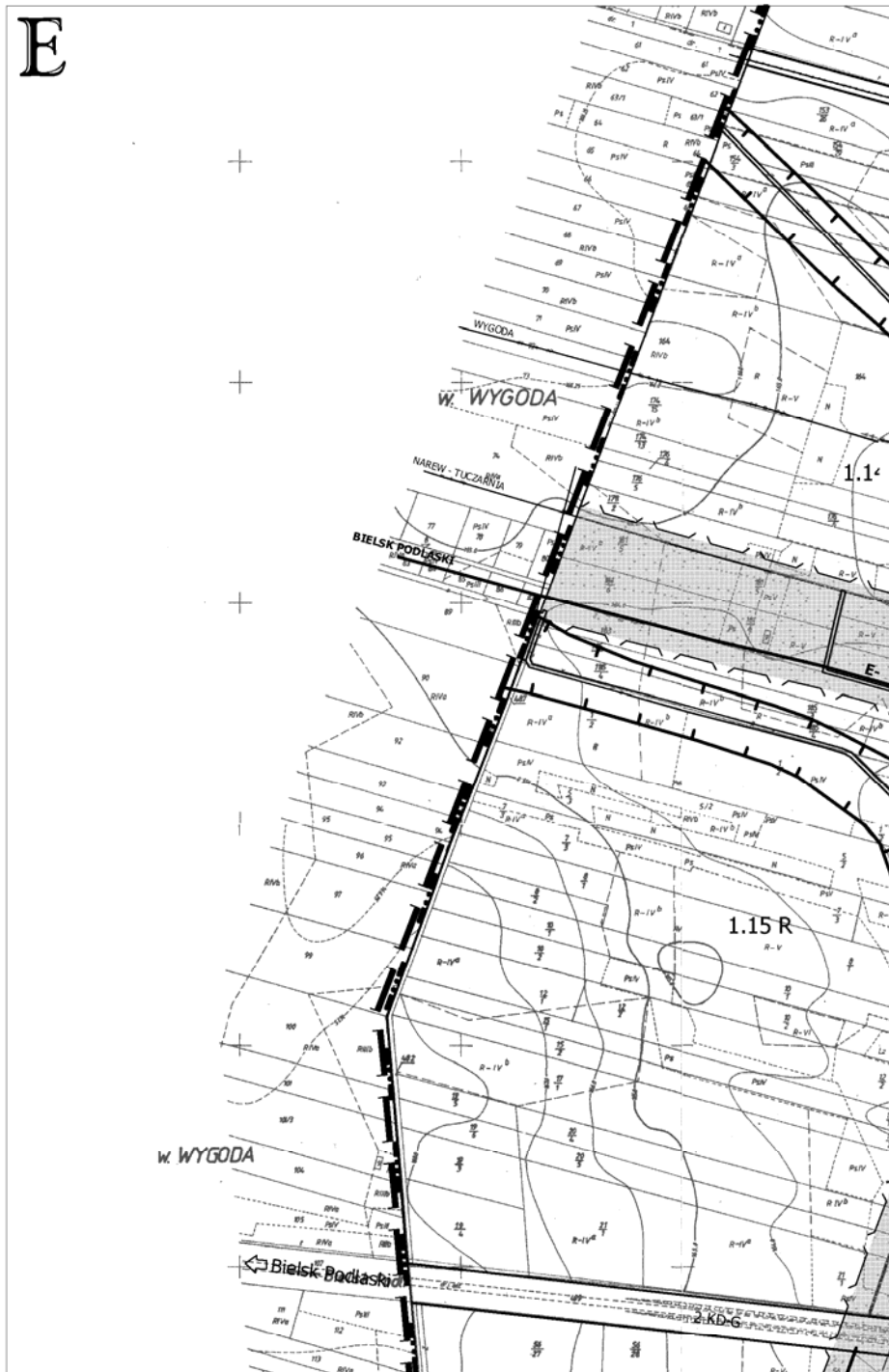
Przewodniczący Rady
Jakub Ostapczuk





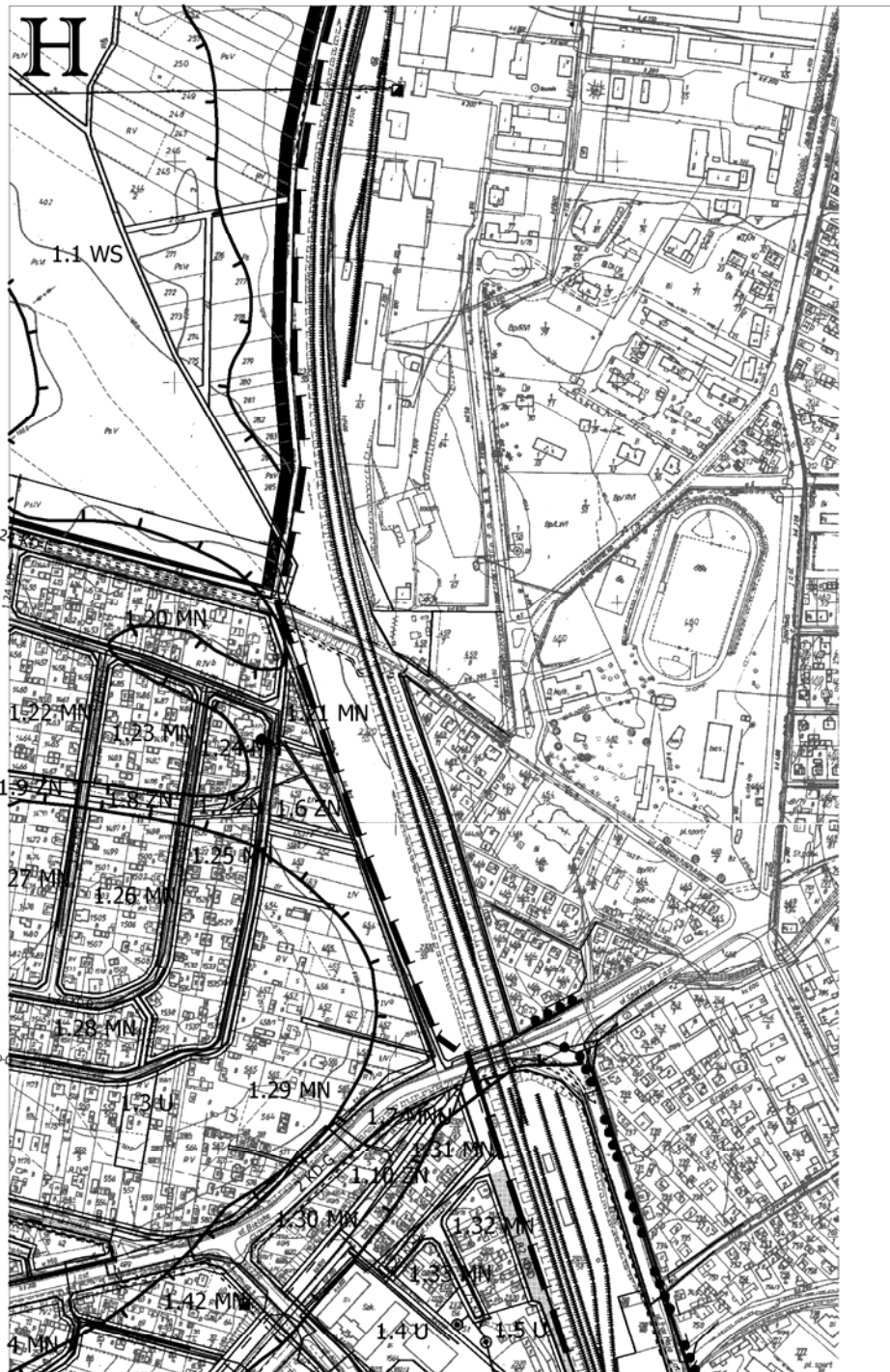


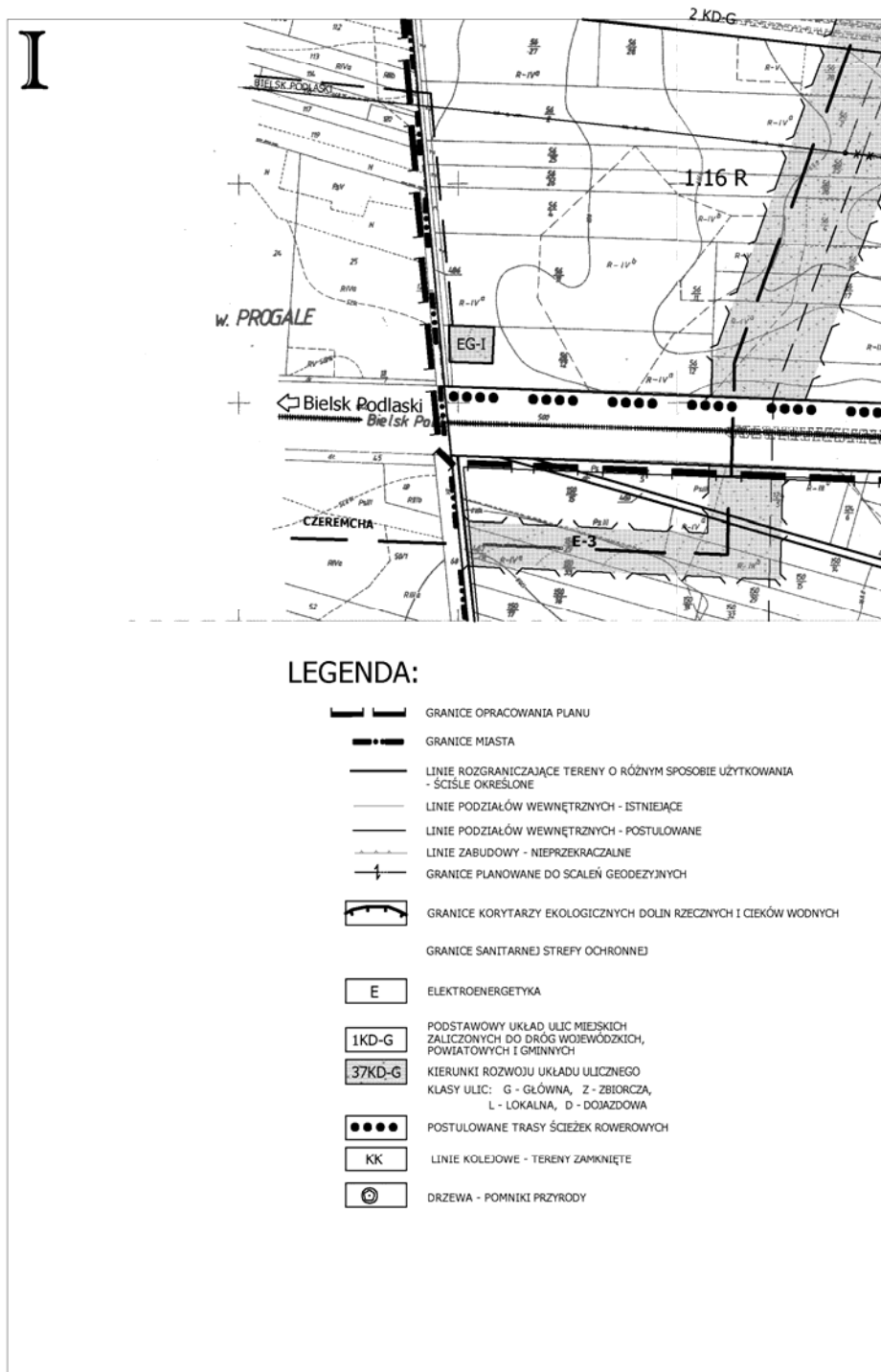






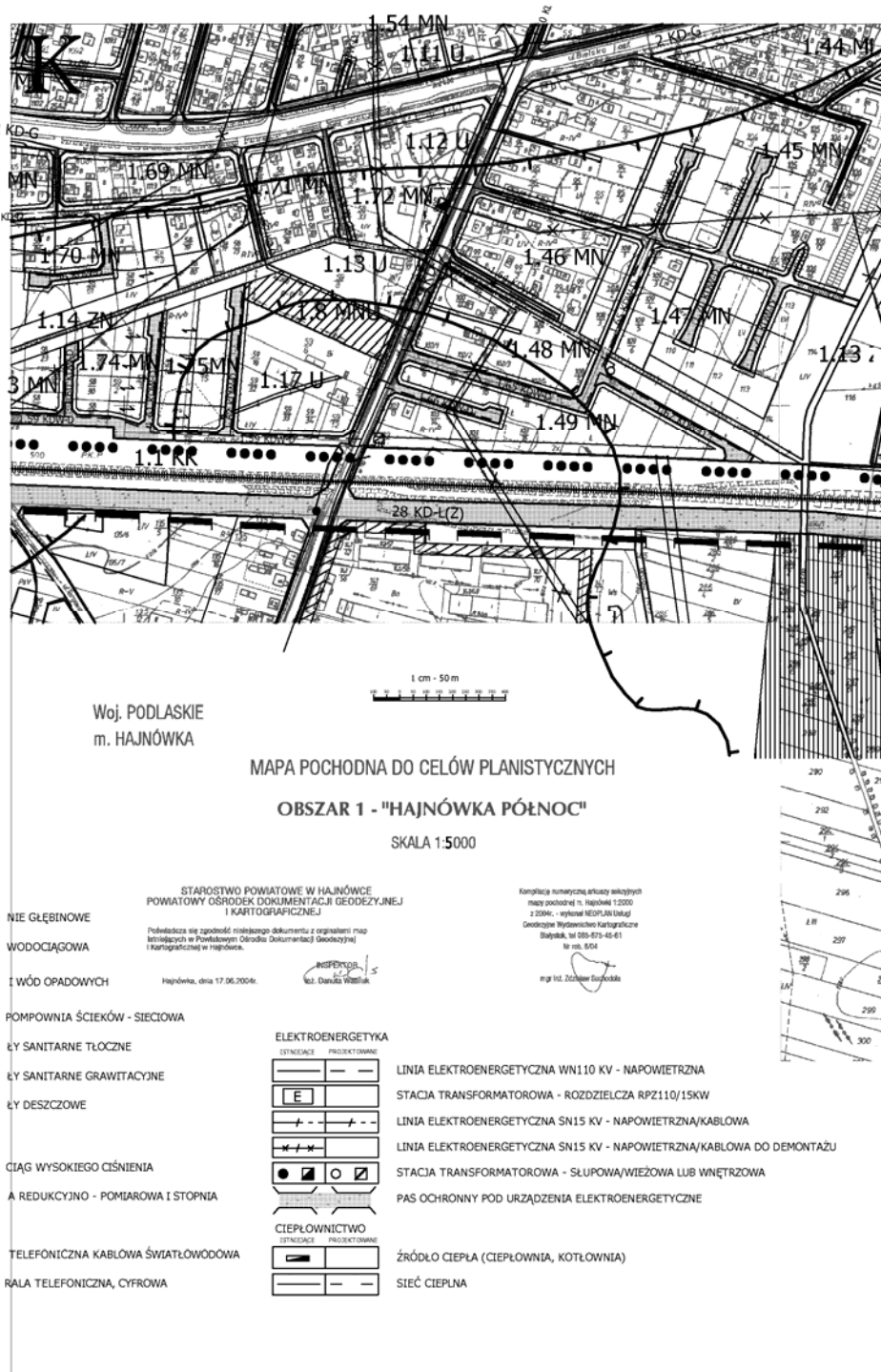


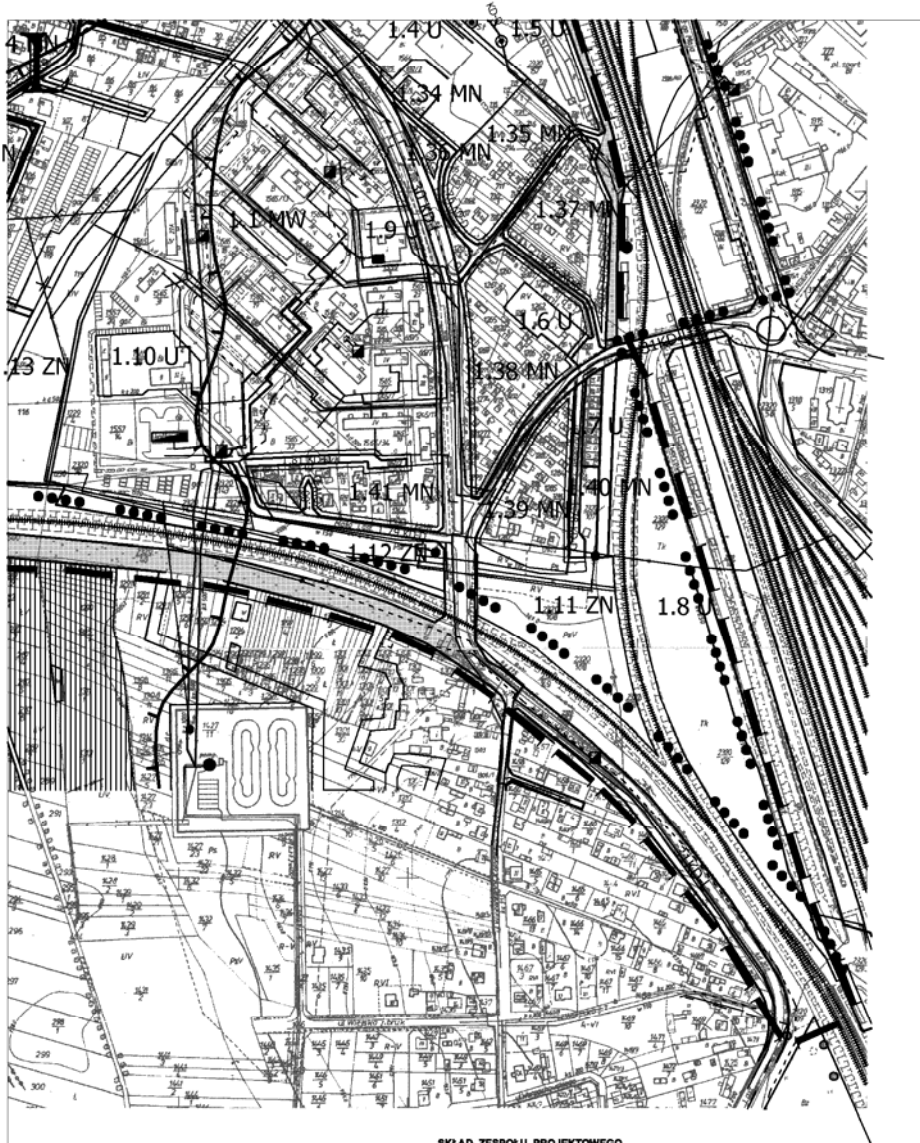






<table border="1"> <tr><td>MW</td></tr> <tr><td>MN</td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td>U</td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td>P</td></tr> <tr><td>R</td></tr> <tr><td>ZN</td></tr> <tr><td>ZD</td></tr> <tr><td>W</td></tr> <tr><td>KK</td></tr> </table>	MW	MN				U		P	R	ZN	ZD	W	KK	<p>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ</p> <p>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ</p> <p>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ POŁĄCZONE Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ NIEUCIĄŻLIWĄ</p> <p>TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANIACH I OGRODNICZYCH</p> <p>TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANIACH I OGRODNICZYCH POŁĄCZONE Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ NIEUCIĄŻLIWĄ</p> <p>TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ</p> <p>TERENY SPORTU I REKREACJI</p> <p>TERENY OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW</p> <p>TERENY ROLNICZE</p> <p>TERENY ZIELENI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY ZGODNIE Z PRZEPISAMI O OCHRONIE ŚRODOWISKA</p> <p>TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH</p> <p>TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ŚRÓDLĄDOWYCH (RZĘKI, STAWY, STRUMIENIE, KANAŁY) /TERENY OBJĘTE BADAŃMI GEOLOGICZNYMI, REZERWOWANE POD BUDOWĘ ZBIORNIKA WODNEGO</p> <p>TERENY KOLEJOWE (ISTNIEJĄCE)</p>	<p>ZAPOSTRZENIE W WODĘ</p> <p>ISTNIEJĄCE PROJEKTOWANE</p> <p> STUDNIE GŁĘ</p> <p> SIEĆ WODOCI</p> <p>ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW I WÓD O</p> <p>ISTNIEJĄCE PROJEKTOWANE</p> <p> PRZEPOMPOY</p> <p> KANAŁY SANTI</p> <p> KANAŁY SANTI</p> <p> KANAŁY DESZ</p> <p>GAZOWNICTWO</p> <p>ISTNIEJĄCE PROJEKTOWANE</p> <p> GAZOCIĄG WY</p> <p> STACJA REDU</p> <p>TELEKOMUNIKACJA</p> <p>ISTNIEJĄCE PROJEKTOWANE</p> <p> LINIA TELEFO</p> <p> CENTRALA TE</p>
MW															
MN															
U															
P															
R															
ZN															
ZD															
W															
KK															





SKŁAD ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

1.	mgr inż. arch. Marek OLCZOWSKA	dyrektor zespołu projektowego i kierownik prac projektowych (projektant architektury)
2.	op. inż. arch. Halina KAPRYSKA	projektantka planów
3.	mgr inż. architektura OLCHOWSKI	projektantka planów
4.	mgr inż. arch. Anna Mała LIEBEDORSKA - LUKSZA	projektantka architektury wnętrz (projektantka aranżacji wnętrz)
5.	mgr Mikolaj PATLAJK	projektantka aranżacji projektowania
6.	mgr inż. Jan KRUSZEWSKI	projektantka konstrukcyjna
7.	mgr inż. Czesława KRUSZEWSKA	projektantka konstrukcyjna (kierownik prac projektowych)
8.	inż. Elżbieta KZPISKA	projektantka konstrukcyjna (kierownik prac projektowych)
9.	mgr inż. arch. Radosław LEPKA	projektantka graficzna

AZU

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXXVIII/227/06
Rady Miasta Hajnówka
z dnia 25 października 2006 r.

**Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru 1 –
"Hajnówka – Północ" - z ustaleniami STUDIUM uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami) stwierdza się zgodność przyjętych ustaleń w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Obszaru 1 – "Hajnówka – Północ" z ustaleniami zawartymi w STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka zatwierdzonego UCHWAŁĄ nr NR XXX/182/05, RADY MIASTA HAJNÓWKA z dnia 30 listopada 2005 r.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XXXVIII/227/06
Rady Miasta Hajnówka
z dnia 25 października 2006 r.

**Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z późn. zm.).**

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru 1 – "Hajnówka – Północ"

- I. Nie uwzględnia się w całości następujących uwag wniesionych do projektu planu przez:
1. Pana Bazyla Prystypiuka, ul.Poddolna 59, 17-200 Hajnówka – w sprawie uwzględnienia działki nr 119/18 (obręb Dolne) pod zabudowę mieszkaniową,
 2. Pana Jana Boszko, ul.Nowowarszawska 27A/11, 17-200 Hajnówka – w sprawie uwzględnienia działki 118/12 (obręb Dolne) pod zabudowę mieszkaniową.

Rada Miasta Hajnówka po rozpatrzeniu nie uwzględniła w/w uwag.

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr XXXVIII/227/06

Rady Miasta Hajnówka

z dnia 25 października 2006 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Obszaru 1 – "Hajnówka – Północ" - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Miejskiej Hajnówka:

- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- wodociągu,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni dróg, placów i ciągów pieszych.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków zewnętrznych oraz własnych Gminy Miejskiej Hajnówka przy współdziałaniu funduszy unijnych i komitetów mieszkańców budowy infrastruktury technicznej i ulic.

Wydawca: Wojewoda Podlaski

Redakcja: Podlaski Urząd Wojewódzki w Białymstoku Wydział Prawny i Nadzoru 15-213 Białystok, ul. A. Mickiewicza 3,
tel./fax: 0-85 7-439-375, e-mail: tkoczta@bialystok.uw.gov.pl

Skład, druk i rozpowszechnienie: Podlaski Urząd Wojewódzki w Białymstoku Biuro Dyrektora Generalnego,
15-213 Białystok, ul. A. Mickiewicza 3, tel. 0-85 7-439-552

Prenumerata płatna z góry:

kwartalna 768,47 zł

półroczna 1.536,94 zł

Należność za prenumeratę z określeniem kwartału należy wpłacać na konto

KB S.A. II Oddział Białystok 34150013441213400265570000

Zakład Obsługi Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku

Tłoczono z polecenia Wojewody Podlaskiego w Zakładzie Obsługi Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku