



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 grudnia 2006 r.

Nr 287

TREŚĆ:

Poz.:

### UCHWAŁA RADY MIASTA

**2822** – Nr XXXVIII/228/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 2 „Hajnówka – Południe”. ..... **22537**

2 8 2 2

### UCHWAŁA NR XXXVIII/228/06 RADY MIASTA HAJNÓWKA

z dnia 25 października 2006 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 2 „Hajnówka – Południe”.

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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru 2. „Hajnówka Południe”, 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 2. „Hajnówka Południe”, 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
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

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
- P/U - tereny przemysłowo-usługowe

e) Tereny zieleni i wód:

- ZN - tereny zieleni, objęte ochroną przyrody
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZC - cmentarze
- 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 kolejowe<sup>1</sup>**

g) Tereny infrastruktury technicznej.

- E – elektroenergetyka.
- W – wodociągi i ujęcia wody
- K – kanalizacja sanitarna
- T – telekomunikacja
- O – gospodarowanie odpadami
- C – ciepłownictwo

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;
- 7) stawka procentowa opłaty jednorazowej, w związku z opracowaniem planu;
- 8) na terenach, o których mowa w ust.1, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń, dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz warunki tego dopuszczenia;
- 9) ustalenia planu nie przypisane określonemu symbolowi dotyczą całego obszaru opracowania.

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

- 1) granice opracowania planu;
- 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:

---

<sup>1</sup> stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr NK.II.B.G.0911-185/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

- 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<sup>1</sup>** - 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:

---

<sup>1</sup> stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr NK.II.B.G.0911-185/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

- 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;
- 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 10m<sup>2</sup>;
- 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 2002r. 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 3m lub 4m,
  - 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) zaopatrzenie 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 2.1 MW położony przy ul. Warszawskiej – przy dworcu PKP, zainwestowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) dla w/w terenów ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu	
2.1 MW	1.	Tereny o symbolu 2.1 MW, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, urządzeniami rekreacji i zielenią przydomową.
	2.	Istniejący budynek 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)	obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska, łączonych z funkcją mieszkaniową (głównie w parterach budynków) lub jako obiekty wolnostojące;
	2)	urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);



3)	dróg dojazdowych, parkingów i garaży.
4.	Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
1)	w przypadku przebudowy, rozbudowy lub dobudowy budynku nowego do obiektu istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego obiektu mają tworzyć kompozycyjną całość z obiektem istniejącym;
2)	ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;
3).	ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 25% powierzchni terenu inwestycji;
4).	obsługę komunikacyjną należy zapewnić od istniejących ulic.

5. Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, w skład których wchodzi:

1) w skład zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wchodzi następujące tereny:

- a) tereny 2.1MN i 2.2MN, położone przy ul. Targowej, niezabudowane, użytkowane dotychczas jako tereny rolne na zapleczu zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej przy ulicy Górnej,
- b) tereny 2.3MN i 2.4MN, położone przy ulicy bez nazwy, niezabudowane, użytkowane dotychczas jako tereny rolne na zapleczu zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej przy ulicy Górnej i Wiejskiej,
- c) teren 2.5MN, położony przy ulicy bez nazwy, niezabudowany, użytkowany dotychczas jako tereny rolne na zapleczu zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej przy ul. Górnej. Teren istniejącej zieleni łąkowej, pozostawia się jako teren biologicznie czynny z zakazem jego zabudowy,
- d) tereny 2.6MN i 2.7MN, położone przy ulicy bez nazwy, niezabudowane, użytkowane dotychczas jako tereny rolne na zapleczu zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej przy ulicy Górnej i Wiejskiej,
- e) tereny 2.8MN i 2.9MN, położone przy ul. Gruntowej, niezabudowane, użytkowane dotychczas jako tereny rolne na zapleczu zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej przy ulicy Górnej,
- f) teren 2.10MN, położony przy ul. Gruntowej w sąsiedztwie ciągu ekologicznego rzeki Leśnej Prawej, użytkowany dotychczas jako tereny rolne, w południowej części konturu zainwestowany częściowo zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną według zasad wskazanych na rysunku planu,
- g) teren 2.11MN, położony przy ul. Gruntowej, dotychczas użytkowany jako tereny rolne, częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- h) teren 2.12MN, położony przy ul. Wrzosowej i ul. Gruntowej, dotychczas użytkowany jako tereny rolne, częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- i) teren 2.13MN, położony przy ul. Ogrodowej i ul. Gruntowej, częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- j) teren 2.14MN, położony między ulicami: Gruntową, Ogrodową, Cyprysową i Iglastą, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- k) teren 2.15MN, położony między ulicami Ogrodową, Magazynową, Cyprysową i Iglastą, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- l) teren 2.16MN, położony między ulicami Wrzosową, Gruntową, Iglastą i Magazynową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- m) teren 2.17MN, położony między ulicami Magazynową, Ogrodową, Modrzewiową, Świerkową i Wrzosową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- n) teren 2.18MN, położony między ulicami Modrzewiową, Ogrodową i Świerkową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- o) teren 2.19MN, położony po północnej stronie ulicy Ogrodowej, użytkowany częściowo jako tereny rolne, częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- p) teren 2.20MN, położony między ulicą Świerkową, Ogrodową i Cisową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- q) teren 2.21MN, położony przy ul. Wrzosowej, między południową częścią ulicy Świerkowej i Cisowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- r) teren 2.22MN, położony między ulicami Cisową, Ogrodową, Czeską i Wrzosową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- s) teren 2.23MN, położony między ulicami Czeską a Spiżową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- t) teren 2.24MN, położony przy ulicy Ogrodowej – róg ulicy Jodłowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- u) teren 2.25MN, położony przy ulicy Wrzosowej, między ulicą Spiżową i Jodłową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- v) tereny 2.26MN, 2,27MN, położone między ulicami Jodłową, Ogrodową, Sosnową i Wrzosową, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- w) tereny 2.28MN, położone między Sosnowej i Leśną, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- x) tereny 2,29MN, położone między Sosnowej i Leśną, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- y) teren 2.30MN, położony przy północnej części ulicy Kołodzieja, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dotychczas częściowo użytkowany rolniczo,
- z) teren 2.31MN, położony przy ulicy Kołodzieja i Wiejskiej zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, częściowo dotychczas użytkowany rolniczo,
- aa) teren 2.32MN, położony przy ulicy Warszawskiej, Ciasnej, Kołodzieja i Wiejskiej zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- bb) teren 2.33MN, położony przy ulicy Kołodzieja i południowej stronie Wiejskiej, w części zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, częściowo dotychczas użytkowany rolniczo,
- cc) teren 2.34MN, położony między ulicami Kołodzieja, Wiejską, Warszawską, Duboisa i przy ulicy Werpachowskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- dd) teren 2.35MN, położony przy Łąkowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- ee) teren 2.36MN, położony między ulicami: Łąkową, Kołodzieja, Boh. Warszawy, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ff) teren 2.37MN, położony między ulicami: Duboisa, Warszawską, Boh. Warszawy i Kołodzieja, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- gg) teren 2.38MN, położony między ulicami: Boh. Warszawy, Kołodzieja, Wojska Polskiego i Łąkową, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- hh) teren 2.39MN, położony między ulicami: Boh. Warszawy, Kołodzieja i Skośną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ii) teren 2.40MN, położony między ulicami: Boh. Warszawy, Warszawską, Wojska Polskiego i Skośną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- jj) teren 2.41MN, położony między ulicami Łąkową, Kołodzieja i Wojska Polskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- kk) teren 2.42MN, położony przy ulicy: Kołodzieja, Wojska Polskiego, Warszawską i Ptaszyńskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ll) teren 2.43MN, położony przy ulicy Warszawskiej między ulicą Wojska Polskiego i Ptaszyńskiego,
- mm) teren 2.44MN, położony ulicy W. Kołodzieja, między ulicą Łąkową, a Bohaterów Westerplatte, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, częściowo dotychczas użytkowany rolniczo,
- nn) teren 2.45MN, położony między ulicą W. Kołodzieja, dr K. Ptaszyńskiego, Warszawską i Bohaterów Westerplatte, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- oo) teren 2.46MN, położony przy ulicy W. Kołodzieja i Bohaterów Westerplatte, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, częściowo dotychczas użytkowany rolniczo,
- pp) teren 2.47MN, położony, między ulicami: Bohaterów Westerplatte, Warszawską i W. Kołodzieja, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- qq) teren 2.48MN, położony między ulicami: Warszawską, Kolejową i Duboisa, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- rr) teren 2.49MN, położony między ulicami: Warszawską, Duboisa, Kolejową i Bohaterów Warszawy, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ss) teren 2.50MN, położony między ulicami: Warszawską, Bohaterów Warszawy, Kolejową i Wojska Polskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- tt) teren 2.51MN, położony między ulicami: Warszawską, Wojska Polskiego, Kolejową i Ptaszyńskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- uu) teren 2.52MN, położony między ulicami: Warszawską, dr K. Ptaszyńskiego, Kolejową i Bohaterów Westerplatte, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- vv) teren 2.53MN, położony między ulicami: Warszawską, Bohaterów Westerplatte, Kolejową i Kościuszki, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ww) teren 2.54MN, położony między ulicami: Warszawską, T. Kościuszki, Kolejową i Piłsudskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- xx) teren 2.55MN, położony między ulicą Kolejową, a torami kolejowymi, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- yy) teren 2.56MN, położony między ulicą Kolejową, a torami kolejowymi,
- zz) tereny 2.57MN, 2.58MN położone między południową częścią ulicy Kolejowej, a torami kolejowymi, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- aaa) teren 2.59MN, położony między ulicą Warszawską, Mickiewicza, Tuwima i Słowackiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- bbb) teren 2.60MN, położony między ulicą Słowackiego i Kochanowskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ccc) teren 2.61MN, położony między południową stroną ulicy Tuwima, a ulicą Słowackiego torami kolejowymi, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ddd) teren 2.62MN, położony między ulicą Kochanowskiego a ulicą Klimek, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dotychczas częściowo użytkowany rolniczo,
- eee) teren 2.63MN, położony przy ulicy Klimek, użytkowany dotychczas rolniczo, planowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- fff) teren 2.64MN, położony przy ulicy Warszawskiej i Klimek, użytkowany dotychczas rolniczo, planowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ggg) teren 2.65MN, położony przy ulicy Międzytory, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- hhh) teren 2.66MN, położony przy ulicy Międzytory, między ulicą Łagodną i Słoneczną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- iii) teren 2.67MN, położony między ulicami: Cichą, Łagodną i Słoneczną, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- jjj) teren 2.68MN, położony między ulicami: Cichą, Łagodną i Piłsudskiego, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- kkk) teren 2.69MN, położony przy ulicach: M.J. Piłsudskiego, Łagodną, Miłą, Wesołą i Bliską, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- lll) teren 2.70MN, położony na Osiedlu Wydmuchowo, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- mmm) tereny 2.71MN, 2.72MN, położone po południowej stronie ulicy Wrzosowej i przedłużeniu ulicy Górnej, planowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- nnn) teren 2.73MN, położony po południowej stronie ulicy Wrzosowej i przedłużeniu ulicy Górnej, posiadający zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej, planowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ooo) teren 2.74MN, położony przy drodze na Osiedle Stara Judzianka, posiadający zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej, planowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ppp) teren 2.75MN, położony po południowej stronie ulicy Wrzosowej, częściowo zainwestowany, planowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- qqq) teren 2.76MN, położony po południowej stronie ulicy Wrzosowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- rrr) tereny 2.77MN, 2.78MN, położone po południowej stronie ulicy Wrzosowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- sss) teren 2.79MN położony po południowej stronie ulicy Wrzosowej i przy ulicy Pszczelej, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ttt) teren 2.80MN, położony przy ulicy Pszczelej i Słodkiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- uuu) teren 2.81MN, położony przy ulicy Słodkiej i Miodowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- vvv) teren 2.82MN, położony przy ulicy Wrzosowej i Miodowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- www) teren 2.83MN, położony Wrzosowej i Sosnowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- xxx) teren 2.84MN, położony między ulicami Sosnową, Wrzosową i Warszawską, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- yyy) teren 2.85MN, położony przy ulicy Obwodowej, posiadający zgodę na zmianę przeznaczenia z produkcji rolnej, częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dotychczas częściowo użytkowany rolniczo,
- zzz) teren 2,86MN, położony między ulicą Obwodową a Gajową, w granicach obszaru z historycznym układem urbanistycznym i zabudową o wartościach kulturowych,
- aaaa) teren 2.87MN, położony między ulicami Myśliwską, Gajową i Działową, w granicach obszaru z historycznym układem urbanistycznym i zabudową o wartościach kulturowych,
- bbbb) teren 2.88MN, położony przy ulicy Myśliwskiej i Gajowej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- cccc) teren 2.89MN, położony przy ulicy Myśliwskiej, Gajowej i Zwierzynieckiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- dddd) teren 2.90MN, położony przy ulicy Zwierzynieckiej, zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- eeee) teren 2,91MN, położony na zapleczu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Zwierzynieckiej, rezerwowany pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ffff) teren 2.92MN, położony na rogu ulic do miejscowości Orzeszkowo, użytkowane dotychczas rolniczo, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną,
- gggg) teren 2.93MN, położony przy ulicy do miejscowości Orzeszkowo, po jej wschodniej stronie, użytkowany dotychczas rolniczo, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną,
- hhhh) teren 2.94MN, położony przy ulicy do miejscowości Orzeszkowo, użytkowany dotychczas rolniczo, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną,
- iiii) teren 2.95MN, położony przy ulicy do miejscowości Orzeszkowo, użytkowany dotychczas rolniczo, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną,
- jjjj) tereny 2.96MN, 2.97MN, położone przy drodze do miejscowości Pasieczniki Wielkie., po jej północnej jej stronie, użytkowane dotychczas rolniczo, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną,

kkkk) teren 2.98MN, 2.99MN położony przy drodze do miejscowości Pasieczniki Wielkie, po jej południowej jej stronie, użytkowane dotychczas rolniczo, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

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

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN</b>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN 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</p>

<p>poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <p>13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzonej, 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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,</li><li>b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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 jednorodziną – 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 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</p>
---

	<p>nie mniej niż 800m<sup>2</sup> 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 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"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <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><b>2.9MN, 2.10MN</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tereny o symbolu: 2.9MN, 2.10MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</li><li>2. Adaptuje się istniejące budynki z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</li><li>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:<ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol></li><li>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</li></ol>



<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 100m<sup>2</sup> /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 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) 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 – minimum 50%, 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 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 800m<sup>2</sup> 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)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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 usług o charakterze uciążliwym;</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>
<b>2.11MN, 2.12MN, 2.13MN</b>	1. Tereny o symbolu; 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami

<p>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 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) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń 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> <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 100m<sup>2</sup> /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 -</p>
---

<p>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 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)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielenć 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 – minimum 50%,</p> <p>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 jednorodziną – 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 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 800m<sup>2</sup> 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)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</p> <p>19)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"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <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><b>2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu; 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania</p>

<p>terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</li><li>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:<ol style="list-style-type: none"><li>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ol></li></ol>
---

	<p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</li><li>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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 powierzchnia określona w §16;</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"><li>1)lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2)lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3)zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>4)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ul> <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>
<b>2.19MN</b>	1. Tereny o symbolu; 2.19MN przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową

<p>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. 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 w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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> <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 100m<sup>2</sup> /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 -</p>
---



<p>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 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)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielenią urządzonej, 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 – minimum 50%,</p> <p>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 jednorodziną – 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 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 800m<sup>2</sup> 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)Adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</p> <p>19)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"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <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><b>2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu; 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN 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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania</p>

<p>terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</li><li>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej zwieńczona dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>12) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach niezainwestowanych:<ol style="list-style-type: none"><li>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ol></li></ol>
--

	<p>13) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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"><li>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</li><li>b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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 powierzchnia określona w §16;</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"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ul> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<b>2.26MN, 2.27MN,</b>	1. Tereny o symbolu; , 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z urządzeniami

<b>2.28MN</b>	<p>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 w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</li><li>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;</li><li>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</li><li>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 -</li></ol>
---------------	--

<p>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 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)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielenią urządzonej, 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 – minimum 50%,</p> <p>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 jednorodziną – 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 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 800m<sup>2</sup> 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)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</p> <p>19)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"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <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><b>2.30MN, 2.31MN, 2.32MN, 2.33MN, 2.34MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.30MN, 2.31MN, 2.32MN, 2.33MN, 2.34MN 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 w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepak, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <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 100m<sup>2</sup> /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 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) 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 – minimum 50%, 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 jednorodziną – 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 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 800m<sup>2</sup> 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) Adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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 usług o charakterze uciążliwym;</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>
<b>2.35MN, 2.36MN, 2.37MN,</b>	1. Tereny o symbolu: 2.35MN, 2.36MN, 2.37MN, 2.38MN, 2.39MN, 2.40MN, 2.41MN, 2.42MN, 2.43MN, 2.44MN, 2.45MN, 2.46MN, 2.47MN, 2.48MN, 2.49MN, 2.50MN, 2.51MN, 2.52MN, 2.53MN, 2.54MN

<p>2.38MN, 2.39MN, 2.40MN, 2.41MN, 2.42MN, 2.43MN, 2.44MN, 2.45MN, 2.46MN, 2.47MN, 2.48MN, 2.49MN, 2.50MN, 2.51MN, 2.52MN, 2.53MN, 2.54MN</p>	<p>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 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 100m<sup>2</sup> /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"><li>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</li><li>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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 powierzchnia określona w §16;</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>2) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<p><b>2.55MN, 2.56MN, 2.57MN, 2.58MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.55MN, 2.56MN, 2.57MN, 2.58MN, 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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <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 100m<sup>2</sup> /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</p>
--

	<p>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 zielenie urządzone, 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 powierzchnia określona w §16;</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 o charakterze uciążliwym;</p> <p>2) 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 piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<p><b>2.59MN, 2.60MN, 2.61MN, 2.62MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.59MN, 2.60MN, 2.61MN, 2.62MN - przeznaczają 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. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych,</p>

<p>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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</li><li>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;</li><li>8) powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (usługowego,</li></ol>
--

<p>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"><li>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</li><li>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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 powierzchnia określona w §16;</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych;</li><li>2) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<p><b>2.63MN, 2.64MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.63MN, 2.64MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>3. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</li><li>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</li></ol>

<p>poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <p>13) 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>14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,</li><li>b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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 jednorodziną – 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 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</p>
--

	<p>nie mniej niż 800m<sup>2</sup> 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>4. Na terenach, o których mowa w ust 1, zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>2) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</li><li>3) lokalizacji zabudowy szeregowej.</li></ol> <p>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.</p>
<p><b>2.65MN, 2.66MN, 2.67MN, 2.68MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.65MN, 2.66MN, 2.67MN, 2.68MN - 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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów usytuowanych w obrębie jednej</li></ol>

<p>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 100m<sup>2</sup> /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</p>
---

	<p>jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,</p> <p>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>14) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzonej, 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 wydzielenie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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 usług o charakterze uciążliwym;</p> <p>3) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</p> <p>4) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</p>
<b>2.69MN</b>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.69MN 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. 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,</p>

<p>a ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</li><li>10) druga lub trzecia kondygnacja budynków o funkcji mieszkaniowej</li></ol>
---

<p>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"><li>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</li><li>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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)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 800m<sup>2</sup> 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>19)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</p>
--

	<p>20) 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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<b>2.70MN</b>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.70MN 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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) należy projektować budynki o formie i rozwiązaniach architektonicznych</li></ol>



<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, 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 100m<sup>2</sup> /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 zielenie urządzone, 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 wydzielenie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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 o charakterze uciążliwym;</p> <p>2)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>
<b>2.71MN, 2.72MN</b>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.71MN - 2.72MN 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. W przypadku istniejących obiektów produkcyjno-usługowych, powodujących uciążliwości związane z ich funkcjonowaniem dla zabudowy</p>

<p>mieszkaniowej, nie dopuszcza się możliwości rozbudowy w/w obiektów, nakazuje się zastosowanie działań minimalizujących ich uciążliwość.</p> <p>3. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</li><li>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;</li><li>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie</li></ol>
--

<p>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 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)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>14)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>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 jednorodziną – 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 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 800m<sup>2</sup> 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)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>2) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na budynki produkcyjne;</li><li>3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol>
<p><b>2.73MN, 2.74MN, 2.75MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu; , 2.73MN, 2.74MN , 2.75MN - 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 w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną;</li><li>5) usługi, o których mowa pkt. 3 i 4, nie mogą powodować stałej bądź</li></ol>

<p>okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżyć standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /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 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) 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>14) 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>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 jednorodziną – 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 urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych</p>
--

	<p>terenach, tam gdzie zajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub mieszkaniowo-usługowej) nie mniej niż 800m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 18m, przy zabudowie bliźniaczej 2 x 600m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 14,50m, przy zabudowie szeregowej 300m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 8,0m, oraz zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi;</p> <p>18)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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 usług o charakterze uciążliwym;</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><b>2.76MN, 2.77MN, 2.78MN, 2.79MN, 2.80MN, 2.81MN, 2.82MN, 2.83MN, 2.84MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.76MN, 2.77MN, 2.78MN, 2.79MN, 2.80MN, 2.81MN, 2.82MN, 2.83MN, 2.84MN 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. 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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową,</li><li>2) urzędzeń infrastruktury technicznej i urzędzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.)</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>6) maksymalna powierzchnia użytkowa projektowanego lokalu usługowego nie może przekraczać 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym, magazynowym i niezbędną komunikacją łącznie/;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>9) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia</li></ol>
---



<p>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 wydzielenie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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 usług o charakterze uciążliwym;</p> <p>3) 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 piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<b>2.85MN</b>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.85MN 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 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> <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 100m<sup>2</sup> /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 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) 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 – minimum 50%,</p> <p>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 jednorodziną – 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 urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze</p>
--

	<p>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 800m<sup>2</sup> 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)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1)lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>2)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <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><b>2.86MN, 2.87MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.86MN, 2.87MN 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"><li>1)obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2)urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki,</li></ol>

<p>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 100m<sup>2</sup> /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</p>
--

<p>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 urządzonej, 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 wydzielenie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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 o charakterze uciążliwym;</p> <p>2) 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 piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
---

<p><b>2.88MN, 2.89MN, 2.90MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.88MN, 2.89MN, 2.90MN 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 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 100m<sup>2</sup> /np. sala sprzedaży z zapleczem socjalnym,</p>
--	---

<p>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"><li>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <p>13)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</li><li>b)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>c)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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</p>
---



	<p>będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji usług o charakterze uciążliwym;</li><li>2) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnicy wymaga dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.</p>
<b>2.91MN</b>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.91MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p> <p>2. Na w/w terenach lokalizuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <p>3. Dla w/w terenów ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>3) w projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;</li><li>4) obiekty usługowe należy projektować wyłącznie w formie wbudowanej</li></ol>

<p>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 100m<sup>2</sup> /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> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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> <ul style="list-style-type: none"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – minimum 50%,</li><li>b)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li></ul> <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 jednorodziną – 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</p>
--

	<p>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 800m<sup>2</sup> 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"><li>1) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych;</li><li>2) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych;</li><li>3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.</li></ol> <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><b>2.92MN, 2.93MN, 2.94MN, 2.95MN</b></p>	<p>1. Tereny o symbolu: 2.92MN, 2.93MN, 2.94MN, 2.95MN, 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"><li>1) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową;</li><li>2) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li></ol> <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 100m<sup>2</sup> /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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul> <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 – minimum 50%, 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 jednorodziną – 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 urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów na pozostałych terenach, tam gdzie znajdzie taka potrzeba, mogą być opracowane na etapie projektowania inwestycji, przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m<sup>2</sup> 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 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>
---

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

1) w skład zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU wchodzi następujące tereny:

a) teren 2.1MNU, położony przy ulicy Górnej, (teren po byłej Szkole Rolniczej) rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową,

- b) tereny 2.2MNU, położone przy ulicy Warszawskiej i dr Kazimierza Ptaszyńskiego, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową, (Ośrodek Samopomocy),
- c) tereny 2.3MNU, położone przy ulicy Warszawskiej i dr Kazimierza Ptaszyńskiego, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową, (sklep spożywczy),
- d) teren 2.4MNU, położony przy ulicy Kolejowej, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową,
- e) teren 2.5MNU, położony przy ulicy Sosnowej, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową, częściowo zainwestowane,
- f) teren 2.6MNU, położony przy ulicy Słodkiej, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową,
- g) teren 2.7MNU, położony przy ulicy Wrzosowej, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową, częściowo zainwestowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami,
- h) teren 2.8MNU, położony przy ulicy Woskowej rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową,
- i) teren 2.9MNU, położony przy ulicy Myśliwskiej, rezerwowany pod zabudowę mieszkalno-usługową,
- j) tereny 2.10MNU, 2.11MNU, 2.12MNU, 2.13MNU, 2.14MNU, 2.15MNU, 2.16MNU położone na Osiedlu Stara Judzianka, częściowo zainwestowane, w części użytkowane dotychczas rolniczo, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami,
- k) tereny 2.17MNU, 2.18MNU, 2.19MNU położone po południowej stronie ulicy Kleszczele, częściowo zainwestowane, w części użytkowane dotychczas rolniczo, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami,
- l) tereny 2.20MNU, 2.21MNU, 2.22MNU, 2.23MNU, położone po północnej stronie ulicy Kleszczele, użytkowane dotychczas rolniczo, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami,
- m) tereny 2.24MNU, 2.25MNU, 2.26MNU, 2.27MNU, 2.28MNU, 2.29MNU, 2.30MNU położone po południowej stronie ulicy Kleszczele, (za wysypiskiem), częściowo zainwestowane, w części użytkowane dotychczas rolniczo, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami;

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

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>2.1 MNU</b>	1. Teren oznaczony symbolem 2.1 MNU przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, (teren po byłej Szkole Rolniczej), 2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy,

<p>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"><li>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li><li>2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami,</li><li>3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny,</li><li>4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.),</li><li>5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów.</li><li>6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) 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;</li><li>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;</li><li>3) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;</li><li>4) 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;</li><li>5) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</li><li>6) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>7) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</li></ol>
--

<p>8)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>9)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c)do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>10)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>11)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,</li><li>b)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %,</li><li>c)usługowej - minimum 25 %.</li></ul> <p>12)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących ulic miejskich;</p> <p>13)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>14)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>15)zasady podziału terenów na działki budowlane, po opracowaniu koncepcji podziału terenu, dla całego konturu urbanistycznego zatwierdzonej przez władze gminy i uzgodnionej ze wszystkimi właścicielami nieruchomości, zasady podziałów przy zachowaniu normy powierzchniowej działek nie mniej niż 800m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 18m, /lub o powierzchni określonej w §16/, oraz zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi;</p> <p>16)zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej Inwestora;</p> <p>6.Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p>
--



	<ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych,</li><li>2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia,</li><li>3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</li></ol>
<b>2.2 MNU, 2.3 MNU, 2.4 MNU</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Teren oznaczony symbolem 2.2 MNU, 2.3 MNU, 2.4 MNU - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</li><li>2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</li><li>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:<ol style="list-style-type: none"><li>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li><li>3) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</li><li>4) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>5) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</li></ol></li><li>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:<ol style="list-style-type: none"><li>1) 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;</li><li>3) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;</li><li>4) 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;</li><li>5) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</li></ol></li></ol>

<p>6) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>7) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>8) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>9) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>10) 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>11) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,</li><li>c) usługowej - minimum 25%;</li></ul> <p>12) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących ulic miejskich;</p> <p>13) 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>14) 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>15) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</li><li>2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li></ul>
--

	3)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,
<b>2.5 MNU</b>	<p>1. Teren oznaczony symbolem 2.5 MNU 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"><li>1)zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2)obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li><li>3)obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</li><li>4)urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>5)dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>6)zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>4)ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej,</li></ol>

<p>stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;</p> <p>5) 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>6) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>7) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>8) 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>9) 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>10) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</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 zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>13) 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>14) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30 %,</li><li>b) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %,</li><li>c) usługowej - minimum 25 %.</li></ul> <p>15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących i projektowanych ulic miejskich;</p> <p>16) 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</p>
---

	<p>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>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>18) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</p> <p>2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,</p>
<b>2.6 MNU</b>	<p>1. Teren oznaczony symbolem 2.6 MNU przeznaczony jest 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> <p>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</p> <p>3) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</p> <p>4) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</p> <p>5) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</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 o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość obiektów mieszkaniowych i usługowych usytuowanych w obrębie jednej</p>

<p>posesji oraz o kolorystyce nawiązującej do zabudowy przeważającej w danym kwartale;</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)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>4)usługi, o których mowa pkt.3, 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>5)ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>6)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>7)dopuszcza się realizację budynków składających się z czytelnie wyodrębnionych brył o różnej liczbie kondygnacji i różnych formach dachu, z zachowaniem ustaleń pkt. 5 i 6;</p> <p>8)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>9)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>10)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 na terenach niezainwestowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c)do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>12)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)do 50% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b)do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li></ul>
--

	<p>c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</p> <p>13) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzonej, 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>d) usługowej - minimum 25%.</p> <p>15) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących ulic miejskich;</p> <p>17) 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>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>19) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej Inwestora.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</p> <p>2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,</p>
<b>2.7 MNU, 2.8 MNU</b>	<p>1. Teren oznaczony symbolem 2.7 MNU, 2.8 MNU - przeznaczony 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"><li>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li><li>3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</li><li>4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki itp.);</li><li>5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>4) realizacja zabudowy szeregowej lub zespołu mieszkaniowo-usługowego możliwa jest tylko jako jedno zamierzenie inwestycyjne;</li><li>5) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;</li><li>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;</li><li>7) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</li></ol>
---



<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"><li>a) do 25% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c) do 60% jej powierzchni – w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>14) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 50% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c) do 60% jej powierzchni – w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>15) 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>16) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych – minimum 50%,</li><li>b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych – minimum 30%,</li><li>c) mieszkaniowo-usługowej – minimum 25%;</li><li>d) usługowej – minimum 25%.</li></ul> <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</p>
---

	<p>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)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;</p> <p>20)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>21)zasiegi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>6.Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</li><li>2)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>3)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</li><li>4)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</li></ol>
--	---

<b>2.9 MNU</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Teren oznaczony symbolem 2.9 MNU przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</li><li>2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</li><li>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:<ol style="list-style-type: none"><li>1)zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2)obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li><li>3)obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</li><li>4)urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki,</li></ol></li></ol>
----------------	---

<p>trzepaki, itp.);</p> <p>5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</p> <p>6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</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 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>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) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub dobudowanej, stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną lub jako samodzielny budynek wolnostojący;</p> <p>4) 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>5) ustala się obowiązującą maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako ewentualne poddasze użytkowe;</p> <p>6) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>7) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>8) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>9) 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>c) do 60% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</p> <p>10) 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>11)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a)mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>b)mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li><li>c)usługowej - minimum 25%.</li></ul> <p>12)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących ulic miejskich;</p> <p>13)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>14)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>15)zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>6.Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1)lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</li><li>2)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>3)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</li></ul>
<b>2.10 MNU, 2.11 MNU, 2.12 MNU</b>	<p>1. Teren oznaczony symbolem 2.10 MNU, 2.11 MNU, 2.12 MNU - przeznaczony 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> <ul style="list-style-type: none"><li>1)zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2)obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li></ul>

<p>3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</p> <p>4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</p> <p>5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</p> <p>6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</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 jeden zespół mieszkaniowo-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</p>
---

<p>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"><li>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>14) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) do 25% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,</li><li>b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li><li>c) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy usługowej;</li></ul> <p>15) 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>16) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach niezainwestowanych - minimum 50%,</li><li>b) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach zainwestowanych - minimum 30%,</li><li>c) mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%;</li><li>d) usługowej - minimum 25%.</li></ul> <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>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</p>
--

	<p>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 800m<sup>2</sup> 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>20) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</li><li>2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</li><li>4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</li></ol>
<p><b>2.13 MNU, 2.14 MNU, 2.15 MNU, 2.16 MNU</b></p>	<p>1. Teren oznaczony symbolem 2.13 MNU, 2.14 MNU, 2.15 MNU, 2.16 MNU - 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"><li>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li><li>3) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</li><li>4) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, np.);</li><li>5) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li></ol>

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 jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego,

b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy usługowej;

14) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki na terenach zainwestowanych pod zabudowę:

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;

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) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;

20) 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

	<p>nie mniej niż 800m<sup>2</sup> 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>21) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;</li><li>2) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>3) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów</li><li>4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</li></ol>
<p><b>2.17MNU,</b> <b>2.18MNU,</b> <b>2.19MNU</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Teren oznaczony symbolem 2.17MNU, 2.18MNU, 2.19MNU przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</li><li>2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</li><li>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:<ol style="list-style-type: none"><li>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2) zabudowy mieszkaniowej szeregowej;</li><li>3) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li><li>4) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</li><li>5) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, np.);</li><li>6) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>7) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</li></ol></li><li>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów,</li></ol>

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 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 drogowego;

19) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;

20) 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub mieszkaniowo-usługowej) nie mniej niż 800m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 18m, przy zabudowie bliźniaczej 2 x 600m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 14,50m, przy zabudowie szeregowej 300m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 8,0m, oraz

	<p>zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi;</p> <p>21) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>6. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</li><li>2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</li></ol>
<p><b>2.20MNU, 2.21MNU, 2.22MNU, 2.23MNU</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Teren oznaczony symbolem 2.20MNU, 2.21MNU, 2.22MNU, 2.23MNU, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</li><li>2. Istniejące budynki, nie kolidujące z docelową funkcją terenów pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wymiany, rozbudowy, przebudowy i uzupełnień.</li><li>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:<ol style="list-style-type: none"><li>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2) zabudowy mieszkaniowej szeregowej;</li><li>3) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</li><li>4) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</li><li>5) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);</li><li>6) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>7) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</li></ol></li><li>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:<ol style="list-style-type: none"><li>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</li></ol></li></ol>

mieszkańcowski-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 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 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)adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;

20)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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub mieszkaniowo-usługowej) nie mniej niż 800m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 18m, przy zabudowie bliźniaczej 2 x 600m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 14,50m, przy zabudowie szeregowej 300m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 8,0m, oraz zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających

	<p>zgodnie z przepisami szczególnymi;</p> <p>21) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</p> <p>5. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:</p> <p>1) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>2.24MNU, 2.25MNU, 2.26MNU, 2.27MNU, 2.28MNU, 2.29MNU, 2.30MNU</b></p>	<p>1. Teren oznaczony symbolem 2.24MNU, 2.25MNU, 2.26MNU, 2.27MNU, 2.28MNU, 2.29MNU, 2.30MNU przeznaczony jest 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> <p>1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) zabudowy mieszkaniowej szeregowej;</p> <p>3) obiektów usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty na działce z mieszkaniami;</p> <p>4) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączonych z funkcją mieszkaniową lub jako odrębne obiekty wolnostojące na tej samej działce, co budynek mieszkalny;</p> <p>5) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń podwórkowych (śmiećniki, trzepaki, itp.);</p> <p>6) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</p> <p>7) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek.</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 jeden zespół mieszkaniowo-usługowy;</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;
- 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 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 drogowego;
- 19) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem, że powierzchnia ich nie będzie mniejsza niż powierzchnia określona w §16;
- 20) 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub mieszkaniowo-usługowej) nie mniej niż 800m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 18m, przy zabudowie bliźniaczej 2 x 600m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 14,50m, przy zabudowie szeregowej 300m<sup>2</sup> i szerokości działki nie mniej niż 8,0m, oraz zapewnieniu dojazdu do drogi publicznej oraz zaprojektowaniu w razie potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 21) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.

5. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej zakazuje się:  
1) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;  
2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

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

1) w skład zabudowy usługowej U wchodzi następujące tereny:

- a) teren 2.1U, położony przy ul. Warszawskiej, między ulicą Westerplatte a Kołodzieja, zainwestowane, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako Zbór Kościoła Zielonoświątkowego w Hajnówce,
- b) teren 2.2U, położony na rogu ulicy Piłsudskiego i Kolejowej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako sklepik spożywczy,
- c) teren 2.3 U, położony w sąsiedztwie ulicy Warszawskiej, użytkowany jako Areszt Śledczy,
- d) teren 2.4U, położony przy ulicy Warszawskiej, zainwestowany obiektem Cerkwi prawosławnej i plebanii parafialnej,
- e) teren 2.5U, położony przy ulicy Warszawskiej, zainwestowany obiektem salonu samochodowego,
- f) teren 2.6U, położony przy ulicy Warszawskiej, zainwestowany obiektem sklepu , oraz obiektu hotelowego,
- g) tereny 2.7U, położony między ulicami Sosnową, Wrzosową i Warszawską, zainwestowany obiektami należącymi do Nadleśnictwa Hajnówka,
- h) teren 2.8U, położony przy ulicy Warszawskiej i Działowej, z istniejącą szkołą, przeznacza się pod usługi z zakresu oświaty i wychowania,
- i) teren 2.9U, położony przy ul Warszawskiej, zainwestowany obiektem sklepik osiedlowy,
- j) teren 2.10U, położony przy ulicy Szosa do Kleszczel /za wysypiskiem śmieci/, teren nie zainwestowany;

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

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>2.1 U</b>	1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 2.1 U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako Zbór Kościoła Zielonoświątkowego w Hajnówce,  2. pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy,

	<p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</li><li>2)innych usług po zmianie funkcji.</li></ol> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</li><li>2)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</li><li>3)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>4)elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Warszawskiej są elewacjami uprzywilejowanymi;</li><li>5)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>6)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</li><li>7)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 30% powierzchni terenu inwestycji;</li><li>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejącej ulicy Warszawskiej;</li><li>9)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).</li><li>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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.</li></ol> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia,</li><li>b)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</li></ol>
<b>2.2 U</b>	1.Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 2.2 U przeznaczają się pod zabudowę usługową, położony na rogu ulicy Piłsudskiego i Kolejowej,

<p>pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako sklepik spożywczy.</p> <p>2. pozostawia się istniejący budynek, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)urządzeń infrastruktury technicznej,</li><li>2)innych usług po zmianie funkcji.</li></ol> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;</li><li>2)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>3)elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</li><li>4)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 0,6m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>5)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</li><li>6)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</li><li>7)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od istniejącej ulicy Kolejowej i Piłsudskiego;</li><li>8)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).</li><li>9)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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.</li></ol> <p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li></ol>
---

	2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
<b>2.3 U</b>	<p>1.Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.3 U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, użytkowany jako Areszt Śledczy.</p> <p>2. Pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</li><li>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży, budynków gospodarczych niezbędnych do obsługi terenów;</li><li>3)innych usług po zmianie funkcji.</li></ol> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;</li><li>2)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>3)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>4)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</li><li>5)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</li><li>6)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od istniejącej ulicy Warszawskiej;</li><li>7)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).</li><li>8)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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.</li></ol> <p>6. Na terenach o naturalnym obniżeniu i płytkim zaleganiu wód gruntowych, zaleca się projektować budynki nie podpiwniczone; realizacja piwnic wymaga</p>

	dokładnych badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji.
<b>2.4 U</b>	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 2.4 U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, zainwestowany obiektem Cerkwi prawosławnej i plebanii parafialnej.</p> <p>2. Pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) urządzeń infrastruktury technicznej;</li><li>2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</li><li>3) innych usług po zmianie funkcji.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</li><li>3) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</li><li>4) należy projektować budynki zwieńczone dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>5) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Warszawskiej są elewacjami uprzywilejowanymi;</li><li>6) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>7) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</li><li>8) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 30% powierzchni terenu inwestycji;</li><li>9) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od ulicy Warszawskiej;</li><li>10) 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).</li><li>11) przy obiektach sakralnych należy zapewnić 10 miejsc postojowych na 100 uczestników mszy.</li></ol>

	<p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>b) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</li></ul>
<b>2.5 U</b>	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 2.5 U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, zainwestowany obiektem salonu samochodowego, oraz stacji paliw (gazowej),</p> <p>2. Pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy,</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1) urzędzeń infrastruktury technicznej;</li><li>2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży, budynków gospodarczych niezbędnych do obsługi terenów;</li><li>3) innych usług po zmianie funkcji.</li></ul> <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>2) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</li><li>3) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;</li><li>4) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>5) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</li><li>6) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>7) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</li><li>8) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</li></ul>



	<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) 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>12)zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej Inwestora;</p> <p>13)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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>5. Na terenie oznaczonym 2.5 U, położonym przy ulicy Warszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekt istniejącej stacji paliw (stacja gazowa), dopuszcza się możliwość rozbudowy 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>
<b>2.6 U</b>	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 2.6 U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, zainwestowany obiektem sklepu, oraz obiektu hotelowego,</p> <p>2. pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy,</p>

<p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</li><li>2)dróg dojazdowych, parkingów i garaży, budynków gospodarczych niezbędnych do obsługi terenów;</li><li>3)innych usług po zmianie funkcji.</li></ol> <p>4.Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>2)należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</li><li>3)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</li><li>4)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>5)elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Warszawskiej są elewacjami uprzywilejowanymi;</li><li>6)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>7)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</li><li>8)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</li><li>9)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od ulicy Warszawskiej;</li><li>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</li><li>11)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);</li><li>12)zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora;</li><li>13)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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.</li></ol>
--

	<p>5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</li></ol>
<b>2.7 U</b>	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 2.7 U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, zainwestowany obiektami należącymi do Nadleśnictwa Hajnówka.</p> <p>2. Pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) urzędzeń infrastruktury techniczne;</li><li>2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży, budynków gospodarczych niezbędnych do obsługi terenów;</li><li>3) innych usług po zmianie funkcji.</li></ol> <p>4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</li><li>2) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;</li><li>3) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</li><li>4) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy Warszawskiej i ulicy Wrzosowej są elewacjami uprzywilejowanymi;</li><li>6) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>7) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</li><li>8) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</li><li>9) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od ulicy Warszawskiej i ulicy Wrzosowej;</li><li>10) miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;</li><li>11) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek</li></ol>

	<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>12) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora;</p> <p>13) miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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>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>
<b>2.8U</b>	<p>1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.8 U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako – Szkoła Podstawowa nr 3.</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) urzędzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>2) dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych 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 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 1,0m 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 30% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony ulicy Działowej;</p> <p>9)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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>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>
<b>2.9 U</b>	<p>1.Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 2.9 U przeznacza się pod zabudowę usługową, położony przy ul. Warszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako sklepik spożywczy.</p> <p>2. Pozostawia się istniejący budynek, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)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)ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych;</p> <p>2)należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>3)elewacje budynków lokalizowanych od strony ulic Warszawskiej są</p>

	<p>elewacjami uprzywilejowanymi;</p> <p>4)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 0,6m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</p> <p>5)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 60% jej powierzchni;</p> <p>6)ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni terenu inwestycji;</p> <p>7)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od istniejącej ulicy Warszawskiej;</p> <p>8)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>9)zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej Inwestora.</p> <p>10)miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, 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>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>
<b>2.10 U</b>	<p>1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 2.10 U tereny nie zainwestowane położone przy ulicy Szosa do Kleszczel /za wysypiskiem śmieci/ - przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią,</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług po zmianie funkcji.</p> <p>3.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</p>

- 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.
  - 12) 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).
  - 13) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej Inwestora.
  - 14) miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 pkt.10, przyjmując 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.
4. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się:
- 1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska

	<p>i bezpośredniego otoczenia;</p> <p>2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>3)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>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.</p>
--	---

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

1) w skład zabudowy zagrodowej RM wchodzi następujące tereny:

- a) tereny 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 2.4RM, 2.5RM, 2.6RM, 2.7RM, 2.8MR, 2.9MR, 2.10RM, położone przy ulicy Górnej,
- b) tereny 2.11RM i 2.12RM, położone na skrzyżowaniu ulic Górnej i Wrzosowej,
- c) tereny 2.13RM i 2.14 RM, położony przy ulicy Wrzosowej (przy drodze do wsi Chytra),
- d) tereny 2.15RM, 2.16RM, 2.17RM, 2.18RM, położone na Osiedlu Stara Judzianka,
- e) tereny 2.19RM, 2.20RM, położone przy ulicy Poryjewo przy drodze do miejscowości Orzeszkowo,
- f) tereny 2.21RM, 2.22RM, położone na osiedlu Poryjewo, w sąsiedztwie wysypiska,
- g) tereny 2.23RM, 2.24RM, 2.25RM, 2.26RM, położone na osiedlu Poryjewo,
- h) teren 2.27RM, położony przy drodze do miejscowości Borek;

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

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 2.4RM, 2.5RM, 2.6RM, 2.7RM, 2.8MR, 2.9MR, 2.10RM</b>	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 2.4RM, 2.5RM, 2.6RM, 2.7RM, 2.8MR, 2.9MR, 2.10RM, położone przy ulicy Górnej, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy,, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1)usług, służących ludności rolniczej i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych;</li> <li>2)urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>3)dróg dojazdowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li> <li>4)na terenach zabudowy zagrodowej – nieuciążliwych urządzeń i budynków związanych z rolnictwem, nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców</li> </ol>



	<p>sąsiedniej zabudowy.</p> <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"><li>1) wysokość zabudowy - mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach;</li><li>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;</li><li>3) dachy: kąty nachylenia dachów 35° do 45°;</li><li>4) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>5) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:<ol style="list-style-type: none"><li>a) na terenach zainwestowanych pod zabudowę: do 50% jej powierzchni,</li><li>b) na terenach niezainwestowanych pod zabudowę: do 30% jej powierzchni,</li></ol></li><li>6) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: minimum 25%;</li><li>7) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy oraz miejsca postojowe;</li><li>8) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic;</li><li>9) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością rolniczą nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora;</li><li>10) należy dążyć do zachowania istniejącego charakteru zabudowy ulicy Górnej – 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.</li></ol> <p>4. Nowe zagrody mogą być tworzone przy zapewnieniu działki o powierzchni powyżej 1500m<sup>2</sup>.</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.</li></ol>
<b>2.11RM, 2.12RM, 2.13RM, 2.14RM</b>	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2.11RM, 2.12RM, 2.13RM, 2.14RM - położone na skrzyżowaniu ulic Górnej i Wrzosowej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową,</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, adaptuje się istniejącą zabudowę</p>

<p>zagrodową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) usług, służących ludności rolniczej i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych;</li><li>2) urzędzeń infrastruktury technicznej,</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>4) na terenach zabudowy zagrodowej – nieuciążliwych urzędzeń i budynków związanych z rolnictwem, nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańcom sąsiedniej zabudowy.</li></ol> <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"><li>1) wysokość zabudowy - mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach;</li><li>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;</li><li>3) dachy: kąty nachylenia dachów 35° do 45°;</li><li>4) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>5) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:<ol style="list-style-type: none"><li>a) na terenach zainwestowanych pod zabudowę: do 50% jej powierzchni,</li><li>b) na terenach niezainwestowanych pod zabudowę: do 30% jej powierzchni,</li></ol></li><li>6) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: minimum 25%,</li><li>7) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy oraz miejsca postojowe;</li><li>8) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic;</li><li>9) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością rolniczą nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</li></ol> <p>4. Nowe zagrody mogą być tworzone przy zapewnieniu działki o powierzchni powyżej 1500m<sup>2</sup>.</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia;</li><li>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,</li></ol>
---

<p><b>2.15RM, 2.16RM, 2.17RM, 2.18RM</b></p>	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.15RM, 2.16RM, 2.17RM, 2.18RM, położone na Osiedlu Stara Judzianka, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) usług, służących ludności rolniczej i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych;</li><li>2) urzędzeń infrastruktury technicznej;</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>4) na terenach zabudowy zagrodowej – nieuciążliwych urzędzeń i budynków związanych z rolnictwem, nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańcom sąsiedniej zabudowy.</li></ol> <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"><li>1) wysokość zabudowy - mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach;</li><li>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;</li><li>3) dachy: kąty nachylenia dachów 35° do 45°;</li><li>4) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>5) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:<ol style="list-style-type: none"><li>a) na terenach zainwestowanych pod zabudowę: do 50% jej powierzchni,</li><li>b) na terenach niezainwestowanych pod zabudowę: do 30% jej powierzchni,</li></ol></li><li>6) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: minimum 25%;</li><li>7) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zielenie urządzone, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy oraz miejsca postojowe;</li><li>8) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic;</li><li>9) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością rolniczą nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</li></ol> <p>4. Nowe zagrody mogą być tworzone przy zapewnieniu działki o powierzchni powyżej 1500m<sup>2</sup>.</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska</li></ol>
--	--

	<p>i bezpośredniego otoczenia, 2)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,</p>
<b>2.19RM, 2.20RM, 2.21RM, 2.22RM</b>	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.19RM, 2.20RM, 2.21 RM, 2.22RM, położone przy ulicy Poryjewo przy drodze do miejscowości Orzeszkowo, oraz w sąsiedztwie wysypiska - z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1)usług, służących ludności rolniczej i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych;</li><li>2)urzędzeń infrastruktury technicznej;</li><li>3)dróg dojazdowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszarów;</li><li>4)na terenach zabudowy zagrodowej – nieuciążliwych urządzeń i budynków związanych z rolnictwem, nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańcom sąsiedniej zabudowy.</li></ol> <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"><li>1)wysokość zabudowy - mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach;</li><li>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;</li><li>3)dachy: kąty nachylenia dachów 35° do 45°;</li><li>4)ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>5)ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:<ol style="list-style-type: none"><li>a)na terenach zainwestowanych pod zabudowę: do 50 % jej powierzchni,</li><li>b)na terenach niezainwestowanych pod zabudowę: do 30 % jej powierzchni,</li></ol></li><li>6)ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: minimum 25%,</li><li>7)pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy oraz miejsca postojowe;</li><li>8)obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic;</li><li>9)zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością rolniczą nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</li></ol> <p>4.Nowe zagrody mogą być tworzone przy zapewnieniu działki o powierzchni powyżej 1500m<sup>2</sup>,</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</p>

	<p>rolnych bez konieczności przeznaczania ich w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze.</p> <p>6. Na terenach zabudowy zagrodowej zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lokalizacji obiektów i działalności uciążliwych dla środowiska i bezpośredniego otoczenia,</li><li>2) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów,</li></ol>
<p><b>2.23RM,</b> <b>2.24RM,</b> <b>2.25RM,</b> <b>2.26RM,</b> <b>2.27RM</b></p>	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.23RM, 2.24RM, 2.25RM, 2.26RM, 2.27RM, położone na osiedlu Poryjewo, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową:</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) usług, służących ludności rolniczej i rolnictwu, nieuciążliwych dla środowiska w myśl obowiązujących przepisów szczególnych;</li><li>2) urzędzeń infrastruktury technicznej;</li><li>3) dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych dla obsługi obszarów,</li><li>4) na terenach zabudowy zagrodowej – nieuciążliwych urzędzeń i budynków związanych z rolnictwem, nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańcom sąsiedniej zabudowy.</li></ol> <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"><li>1) wysokość zabudowy - mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze ukryte w dwu- lub wielospadowych dachach,</li><li>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,</li><li>3) dachy: kąty nachylenia dachów 35° do 45°;</li><li>4) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;</li><li>5) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki:<ol style="list-style-type: none"><li>a) na terenach zainwestowanych pod zabudowę: do 50% jej powierzchni,</li><li>b) na terenach niezainwestowanych pod zabudowę: do 30% jej powierzchni,</li></ol></li><li>6) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego w zabudowie: minimum 25%;</li><li>7) pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, cele rekreacji przydomowej, wejścia i dojazdy oraz miejsca postojowe;</li><li>8) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających ulic;</li><li>9) zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością rolniczą nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.</li></ol> <p>4. Nowe zagrody mogą być tworzone przy zapewnieniu działki o powierzchni powyżej 1500m<sup>2</sup>,</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 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 tereny 2.1 P i 2.2 P, położone przy ulicy Warszawskiej i Leśnej, z ujęciami wody i ustalonymi strefami ochrony pośredniej wskreślonymi na rysunku planu z zakazami w granicach strefy ustalonymi w §10, ust.4 pkt.a - pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekt Mleczarni,

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

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>2.1 P, 2.2 P</b>	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1 P i 2.2 P, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekty Mleczarni.</p> <p>2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, adaptuje się istniejącą zabudowę przemysłową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1) urzędzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2) dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3) innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zakładu mleczarni.</p> <p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p> <p>1) na etapie projektowania 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 środowisko;</p> <p>2) zabudowa każdej z działek na poszczególnych terenach może nastąpić</p>

niezależnie lub poprzez ich wzajemne połączenie (np. dwie lub trzy sąsiednie w jeden teren inwestycyjny) lub kompleksowo jako całość.
---

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

- 1) w skład zabudowy przemysłowo-usługowej P/U wchodzi następujące tereny:
  - a) teren 2.1P/U, położony przy ulicy Górnej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny o charakterze przemysłowo-usługowym,
  - b) tereny 2.2P/U, 2.3P/U położony przy ulicy Górnej i ul. Wiejskiej, przeznacza się jako tereny zabudowy przemysłowo-usługowej,
  - c) teren 2.4P/U położony przy ulicy Wiejskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny o charakterze przemysłowo-usługowym,
  - d) teren 2.5P/U, położony przy ul. Warszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny Sądu Rejonowego i Spółdzielni Inwalidów „Europostęp”,
  - e) teren 2.6P/U, położony przy ul. Warszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny o charakterze przemysłowo-usługowym,
  - f) teren 2.7P/U, położony przy Warszawskiej, między ulicą Sosnową i Miodową, użytkowany dotychczas jako tereny przemysłowe,
  - g) tereny 2.8P/U, 2.9P/U położone przy ulicy Szosa do Kleszczel - przeznacza się jako tereny zabudowy przemysłowo-usługowej,

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

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>2.1 P/U</b> <b>2.4 P/U</b>	1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1 P/U, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako tereny z obiektami o charakterze przemysłowo-usługowym.
	2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, adaptuje się istniejącą zabudowę przemysłowo-usługową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie: <ol style="list-style-type: none"> <li>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>2)dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</li> <li>3)innej produkcji lub innych usług po zmianie funkcji.</li> </ol>
	3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

	1)	na etapie projektowania 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 środowisko;
	2)	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;
	3)	należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
	4)	ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;
	5)	należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
	6)	elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
	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;
	10)	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);
	11)	zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.
		5. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej zakazuje się: 1)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów; 2)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> .
<b>2.2 P/U</b> <b>2.3 P/U</b>		1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.2P/U, 2.3P/U położony przy ulicy Górnej i ul. Wiejskiej, przeznacza się jako tereny zabudowy przemysłowo-usługowej.
		2. Na terenach, o których mowa w ust.1, projektuje się zabudowę przemysłowo-usługową, dopuszcza się ponadto lokalizowanie: 1)urządzeń infrastruktury technicznej; 2)dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych



	do obsługi terenów; 3) innych usług lub produkcji - po zmianie funkcji.
	3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
1)	na etapie projektowania 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 środowisko;
2)	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;
3)	należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
4)	ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;
5)	należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
6)	elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
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;
10)	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.
11)	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);
12)	zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.

	<p>5. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej zakazuje się:</p> <p>1)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>2)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</p>
<b>2.5 P/U</b>	<p>1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.5 P/U, położone przy ul. Warszawskiej, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekty Sądu Rejonowego i Spółdzielni Inwalidów „Europostęp”.</p>
	<p>2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę przemysłowo-usługową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:</p> <p>1)urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów;</p> <p>3)innych usług lub innych produkcji po zmianie funkcji.</p>
	<p>3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:</p>
	<p>1) na etapie projektowania 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 środowisko;</p>
	<p>2) 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>3) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;</p>
	<p>4) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych;</p>
	<p>5) należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;</p>
	<p>6) elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;</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>

	9)	miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.10, należy lokalizować w granicach poszczególnych działek budowlanych, a jeżeli jest to możliwe to po uzyskaniu stosownych zezwoleń od zarządcy drogi w ramach przyległego do terenu pasa drogowego;
	10)	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);
	11)	zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.
	5. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej zakazuje się: 1)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów; 2)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> .	
<b>2.6 P/U</b> <b>2.7 P/U</b>	1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.6 P/U i 2.7 P/U, pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania jako obiekty o charakterze przemysłowo-usługowym.	
	2. Na terenach, o których mowa w ust.1, adaptuje się istniejącą zabudowę przemysłowo-usługową, pozostawia się istniejące budynki, w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ponadto lokalizowanie: 1)urządzeń infrastruktury technicznej; 2)dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów; 3)innych usług po zmianie funkcji.	
	3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:	
	1)	na etapie projektowania 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 środowisko;
	2)	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;
	3)	należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
	4)	ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech

		kondygnacji nadziemnych;
	5)	należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
	6)	elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
	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;
	10)	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);
	11)	zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.
	5. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej zakazuje się: 1)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów; 2)obektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> .	
<b>2.8 P/U</b> <b>2.9 P/U</b>	1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.8P/U, 2.9P/U, położone przy ulicy Szosa do Kleszczel, tereny nie zainwestowane - przeznaczają się jako tereny zabudowy przemysłowo-usługowej.	
	2. Na terenach, o których mowa w ust.1, projektuje się zabudowę przemysłowo-usługową, dopuszcza się ponadto lokalizowanie: 1)urządzeń infrastruktury technicznej; 2)dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży niezbędnych do obsługi terenów; 3)innych usług po zmianie funkcji.	
	3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:	
	1)	na etapie projektowania 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 środowisko;

2)	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;
3)	należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych inwestycji;
4)	ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;
5)	należy projektować budynki zwieńczone dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
6)	elewacje budynków lokalizowanych od strony głównych ulic są elewacjami uprzywilejowanymi;
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;
10)	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;
11)	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);
12)	zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.
<p>5. Na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej zakazuje się:</p> <p>1)realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów;</p> <p>2)obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.</p>	

11. Wyznacza się teren zaopatrzenia w wodę, oznaczony symbolem 2.1W, obejmujący teren projektowanej stacji wodociągowej wodociągu miejskiego, na którym dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń, związanych z poborem, uzdatnianiem i magazynowaniem wody:

1) przyjmuje się zasady funkcjonowania i zagospodarowania terenów:

- a) zakazuje się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, nie związanej z funkcją terenu,
- b) dopuszcza się realizację ciągów infrastruktury technicznej podziemnej i napowietrznej.

12. Wyznacza się tereny usuwania nieczystości płynnych oznaczone na rysunku planu symbolem K.

1) w skład zabudowy wchodzi następujące tereny:

- a) teren 2.1K, położony przy ulicy Słowackiego - teren istniejącej oczyszczalni ścieków,
- b) teren 2.1Kp, położony przy ulicy Wiejskiej – teren po byłej oczyszczalni ścieków, pełniący obecnie funkcję przepompowni ścieków.

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

- a) obiektów i urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków,
- 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,
- b) strefa uciążliwości sanitarnej oczyszczalni 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 środowisko,
- d) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejących ulic miejskich,
- e) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do trzech 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 oczyszczalni.

13. Wyznacza się tereny gospodarki odpadami, oznaczone symbolem O, stanowiące rezerwę terenu na potrzeby Zakładu Zagospodarowania Odpadów:

1) w skład zabudowy wchodzi:

- a) teren 2.1 O - położony przy ulicy Górnej, przeznaczony jako rezerwę na potrzeby gospodarki odpadami,
- b) teren 2.2 O – położony przy ul. Szosa do Kleszczel - stanowiący teren obecnego wysypiska rezerwę terenu na potrzeby Zakładu Zagospodarowania Odpadów,

2) na terenach oznaczonych 2.2 O, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami - Zakład Zagospodarowania Odpadów,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dróg dojazdowych, parkingów, budynków gospodarczych 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,
  - b) Uciążliwość związaną z prowadzoną gospodarką Zakładu Zagospodarowania Odpadów, nie może przekraczać granic wyznaczonego terenu,
  - c) na etapie projektowania 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 środowisko,
  - d) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od otaczających istniejącej ulicy Szosa do Kleszczel,
  - 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 Zakładu Zagospodarowania Odpadów.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią nieurządzoną, stanowiące tereny ekologiczne:

1) w skład wchodzi następujące tereny:

- a) teren 2.1ZN, użytkowany w przeważającej części jako łąka, częściowo – rola V klasy bonitacyjnej z istniejącym stawem rybnym,
- b) teren 2.2ZN, położony przy ulicy Targowej i terenach kolejowych, stanowiący teren łąki z oczkiem wodnym,
- c) teren 2.3ZN, użytkowany jako łąka,
- d) tereny 2.4ZN, 2.5ZN, 2.6ZN, 2.7ZN, 2.8ZN, 2.9ZN, 2.10ZN użytkowane jako łąka, będące miejscem występowania torfów, ciąg ekologiczny rzeki Leśna Prawa,
- e) teren 2.11ZN, położony między ulicą Warszawską, Kolejowa a torami kolejowymi, użytkowany jako zielenią nieurządzoną, teren przy Dworcu PKP,
- f) tereny 2.12ZN, położone między torami kolejowymi (Międzytory), użytkowane jako zielenią nieurządzoną,
- g) teren 2.13ZN, 2.14ZN, 2.15ZN, 2.16ZN, użytkowany jako łąka, będący miejscem występowania torfów - ciąg ekologiczny rzeki Leśna Prawa,
- h) tereny 2.17N, 2.18ZN, 2.19ZN, 2.20ZN, użytkowane jako łąki, stanowiące dolinę, tworzącą ciąg ekologiczny, przewietrzania miasta,

i) tereny 2.21ZN, 2.22ZN, 2.23ZN, 2.24ZN użytkowane jako łąki, stanowiące koncentracje użytków ekologicznych, planowane do objęcia ochroną Natura 2000.

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.

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

1) w skład zabudowy US wchodzi następujące tereny:

- a) teren 2.1US, 2.2US położony w sąsiedztwie Osiedla Judzianka, przeznacza się pod urządzenia sportowo-rekreacyjne, istniejący las pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wprowadzenia urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. urządzenie ścieżki zdrowia),
- b) teren 2.3US, położony przy ulicy Szosa do Kleszczel, użytkowany dotychczas jako uprawy polowe, przeznacza się pod sport i rekreację, wraz z możliwością zabudowy obiektem lub zespołem obiektów związanych z obsługą w/w terenu, oraz obiektami o charakterze hotelowym,

2) na terenach o symbolu US ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Symbol w planie	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>2.1 US</b> <b>2.2 US</b>	1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1US, 2.2US położone w sąsiedztwie Osiedla Judzianka, przeznacza się pod urządzenia sportowo-rekreacyjne, istniejący las pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wprowadzenia urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. urządzenie ścieżki zdrowia).
	2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie: 1)urządzeń infrastruktury technicznej; 2)zaleca się realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku; 3)dopuszcza się lokalizację zadaszeń i obiektów małej architektury.



2.3 US	1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami 2.3US, położony przy ulicy Szosa do Kleszczel, użytkowany dotychczas jako uprawy polowe, przeznacza się pod sport i rekreację, wraz z możliwością zabudowy obiektem lub zespołem obiektów związanych z obsługą w/w terenu, oraz obiektami o charakterze hotelowym.
	2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie: 1)urządzeń infrastruktury technicznej; 2)zaleca się realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku; 3)dopuszcza się lokalizację zadaszeń i obiektów małej architektury.
	3. Na terenach, o których mowa w ust.1 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 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 dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
5)	elewacje budynków lokalizowanych od strony głównej ulicy (Szosa do Kleszczel) są elewacjami uprzywilejowanymi;
6)	ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki do 50% jej powierzchni;
7)	ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego do 30% powierzchni terenu inwestycji;
8)	miejsca postojowe, w ilości określonej w §18 ust.9, należy lokalizować wyłącznie w granicach poszczególnych działek budowlanych;
9)	obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony ulicy Szosa do Kleszczel;
10)	zasięgi potencjalnej uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic nieruchomości własnej inwestora.

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

1) w skład terenów rolnych R wchodzi:

- a) tereny 2.1R, 2.2R, 2.3R, 2.4R, stanowiące tereny gruntów o najwyższej jakości produkcyjnej, stanowiące obszary wielofunkcyjne kierunków rozwoju miasta, możliwe do zagospodarowania po opracowaniu planu i uzyskaniu zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze,

- b) teren 2.5R, stanowiący uprawy polowe z istniejącymi stawami,
  - c) tereny 2.6R do 2.25R - stanowiący uprawy polowe,
- 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<sup>1</sup>,***
  - 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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZL z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią leśną, stanowiące tereny ekologiczne, w skład których wchodzi:

- 1) w skład terenów wchodzi:
- a) teren 2.2ZL, położony w sąsiedztwie Osiedla Judzianka, użytkowany jako las,
  - b) tereny 2.3ZL, 2.4ZL, położone przy granicy zachodniej z gminą Hajnówka, użytkowane jako las,
  - c) teren 2.5ZL, stanowiący enklawę leśną wśród użytków rolnych,
  - d) teren 2.6ZL, położony w sąsiedztwie terenu rezerwowanego pod cmentarz, objęty Granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - e) tereny 2.7ZL, 2.8ZL, 2.9ZL, 2.10ZL, użytkowane jako las, w sąsiedztwie projektowanych cmentarzy,
  - f) tereny 2.11ZL, 2.12ZL, położone po południowej stronie ulicy do Kleszczel, użytkowane jako las,
  - g) tereny 2.13ZL, 2.14ZL, położone przy drodze do Orzeszkowa, użytkowane jako las,
  - h) tereny 2.15ZL, 2.16ZL, 2.17ZL, 2.18ZL, 2.19ZL, 2.20ZL, 2.21ZL, 2.22ZL, położone w południowo-zachodniej części granic miasta, dotychczas użytkowane jako las,
- 2) na terenach lasów z zastrzeżeniem §10 uchwały (cz. ogólna środowisko), dopuszcza się:

---

<sup>1</sup> stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr NK.II.B.G.0911-185/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

- a) urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i innych urządzeń związanych z turystyką w rozumieniu art. 4 pkt. 21 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
  - b) zakładanie i przeprowadzanie dla potrzeb ludności i rolnictwa lokalnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń niezbędnych do korzystania z tej infrastruktury, w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenami leśnymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu,
  - c) możliwość sukcesywnego powiększania powierzchni zasobów leśnych poprzez zalesianie sąsiednich terenów rolnych i nieużytków, nieprzydatnych dla rolnictwa,
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- a) zaleca się stosowanie nasadzenia poprzez zalesianie sąsiednich terenów rolnych i nieużytków, nieprzydatnych dla rolnictwa,
  - b) zaleca się realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku,
  - c) dopuszcza się lokalizację zadaszeń i obiektów małej architektury,
- 4) na terenie, o którym mowa w ust. 1. wprowadza się zakaz zabudowy.

18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń parkową, stanowiące tereny ekologiczne, w skład których wchodzi:

- 1) w skład terenów wchodzi:
  - a) tereny 2.1ZP, 2.2ZP, położone między zabudową mieszkaniową i przepompownią ścieków, użytkowane dotychczas jako tereny rolne,
  - b) tereny 2.3ZP, położone między ulicą Kołodzieja i ulicą Warszawską, użytkowane dotychczas jako tereny łąk (nieużytkowane),
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zaleca się stosowanie nasadzenia zieleni: krzewy i drzewa iglaste i liściaste z wyjątkiem topoli, oraz nawierzchnię trawiastą,
  - b) zaleca się realizację ciągów pieszych, miejsc rekreacji i wypoczynku,
  - c) dopuszcza się lokalizację zadaszeń i obiektów małej architektury.
- 3) na terenie, o którym mowa w ust.1. wprowadza się zakaz zabudowy.

19. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC, w skład których wchodzi:

- 1) w skład terenów wchodzi:
  - a) teren oznaczony symbolem 2.1 ZC – jako projektowany cmentarz,
  - b) teren oznaczony symbolem 2.2 ZC – jako projektowany cmentarz.
- 2) na terenie cmentarzy, wszelką działalność regulują przepisy prawa, w tym m.in.:
  - a) USTAWA z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych. (Tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295) (Zmiany: Dz. U. z 2000 r. Nr 120, poz. 1268; z 2002 r. Nr 113, poz. 984; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568),

- b) ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. (Dz. U. Nr 52, poz. 315),
  - c) ROZPORZĄDZENIE MINISTRÓW GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ z dnia 20 października 1972r. w sprawie urządzania cmentarzy, prowadzenia ksiąg cmentarnych oraz chowaniu zmarłych.\* (Dz. U. Nr 47, poz. 299), (Zmiany: Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872; z 2000r. Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 153, poz. 1783),
- 3) cmentarze należy utrzymywać jako teren zielony o założeniu parkowym:
- a) Zieleń na cmentarzu (drzewa, krzewy, trawniki i kwiaty) podlega ochronie przed niszczeniem. Sadzenie lub wycinanie drzew na cmentarzach może nastąpić tylko w wypadkach uzasadnionych racjonalną gospodarką zadrzewianiem oraz zgodnie z planem zagospodarowywania terenu cmentarza,
  - b) Teren cmentarza powinien mieć ogrodzenie z trwałego materiału, przy czym wysokość ogrodzenia nie może być niższa niż 1,5m,
  - c) Dla każdego cmentarza należy sporządzić plan zagospodarowania terenu, a urządzenie cmentarza, wykorzystywanie miejsc pod poszczególne rodzaje grobów oraz zadrzewianie powinny być zgodne z tym planem. Plan podlega zatwierdzeniu przez organ państwowego nadzoru budowlanego w trybie przewidzianym do zatwierdzenia planów realizacyjnych. Plan zagospodarowania cmentarza powinien przewidywać drogi prowadzące do pól grzebalnych, pola grzebalne oraz zadrzewianie. Każde pole grzebalne powinno mieć odrębne oznaczenie, a w granicach pól grzebalnych powinny być ponumerowane groby.

**20. Wyznacza się teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.1 KK i 2.2 KK, jako teren kolejowy**

- 1) *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 2000r., poz. 49). Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie w szczególności n/w przepisy:*
- a) *ustawa z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. Nr 86, poz. 789 z późn. zm.),*
  - b) *rozporządzenie 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),*
  - c) *rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 22 maja 2001r. 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 1998r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 151 z 1998r. 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 2000r. poz. 1082),*
  - f) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 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 2003r. Nr 207, poz. 2016, z późn.zm.),*
- 2) *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 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),*
  - 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 20m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§5 ust.3 w/w rozporządzenia),*
- 3) *zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury wymienionym w pkt. 6):*
- 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 uciążliwość 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)<sup>1</sup>*

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów należy projektować stosownie do wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w §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) ochrony terenów w granicach obszaru z historycznym układem urbanistycznym i zabudową o wartościach kulturowych, obejmujących tereny oznaczone symbolami 2.86MN, 2.87MN, 2.9MNU;
- 5) 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:
  - 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,

<sup>1</sup> stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr NK.II.B.G.0911-185/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.

- 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 i tereny zieleńców,
  - c) tereny leśne - oznaczone symbolami ZL,
  - d) tereny cmentarzy - oznaczone symbolami ZC,
  - e) 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) strefy ochrony pośredniej ujęć wody Spółdzielni Mleczarskiej w Hajnówce, wkreślone na rysunku planu, z zakazem lokalizowania w granicach strefy, obiektów mogących spowodować pogorszenie stanu środowiska: wysypisk odpadów stałych, wylewisk, stacji paliw, myjni samochodowych, magazynów substancji chemicznych i środków ochrony roślin oraz nowych ujęć wody podziemnej dla innych użytkowników, które mogą spowodować przekroczenie zasobów dynamicznych,
  - b) szczegółowe zasady ochrony wód określają przepisy ustawy Prawo wodne;
  - c) 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),
  - d) zasadę równoległej z zabudową mieszkaniową i usługową realizacji infrastruktury technicznej (kanalizacyjno-wodociągowej), jako warunku zachowania równowagi istniejącego stanu zasobów wody gruntowej i jej czystości,

- e) zakazuje się wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu oraz lokalizację składowisk odpadów,
- 5) na obszarach lasów obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 8.17:
- a) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z ustawą o lasach,
  - b) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
  - c) zakazuje się realizacji przebiegu urządzeń liniowych z zakresu infrastruktury technicznej wymagających znacznej przecinki drzew,
  - d) zakazuje się wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu oraz lokalizację składowisk odpadów,
  - e) zaleca się udostępnianie i przystosowywanie kompleksów leśnych dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych mieszkańców miasta z zachowaniem obowiązujących przepisów dotyczących terenów leśnych objętych ochroną szczególną (prawną),
- 6) na terenach leśnych obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 8.17 uchwały, a ponadto w zakresie ich ochrony przyjmuje się następujące zakazy:
- a) zmniejszenia powierzchni na cele nieleśne, bez zmiany planu,
  - b) lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej i energetyki z wyjątkiem przypadków określonych w § 16 uchwały,
  - c) wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej i energetyki na zasadach określonych w § 21 uchwały,
  - d) lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
  - e) na terenie lasu, oznaczonego symbolem 2.6 ZL ponadto, obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania obszaru chronionego krajobrazu "Puszcza Białowieska" zawarte w rozporządzeniu Nr 4/98 Wojewody Podlaskiego z dnia 20 maja 1998r,
- 7) na terenach zieleni urządzonej, parków, ogrodów przydomowych i towarzyszącej różnym obiektom obowiązują ustalenia zwarte w § 8.3 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,
- 8) na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę:



- a) nowoprojektowane tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oraz jej bezpośrednie 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,
- 9) 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 ornych, 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 ornych i użytkach zielonych,
- 10) 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),

11) 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 godzinom	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. korz. godz. nocy	pora dnia p.cz.odn. równy 16 godz.	pora nocy p.cz.odn. równy 8 godz.
- tereny wypocz.- rekreacyjne, oznaczone symbolami US,	55	45	45	40	50	45

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN; - tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, oznaczone symbolami 2.8U,					45	40
- tereny zabudowy mieszkaniowej: · wielorodzinnej oznaczony symbolem MW; · jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem MNU; · zagrodowej oznaczone symbolem RM;	60	50	50	40	50	45

12) ustala się następujące zasady ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym:

- a) 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),
- b) należy dążyć, aby zasilanie w energię elektryczną na terenie chronionych i leśnych odbywało się drogą kabla podziemnego,
- c) obowiązują ustalenia §23. uchwały,

13) ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:

- a) obowiązują ustalenia zwarte w rozdziale 1, a w szczególności §15 i §16 uchwały,
- b) należy dążyć do likwidacji i rekultywacji istniejących nieurządzonych wysypisk odpadów stałych występujących na obszarze miasta na rzecz organizacji składowisk przejściowych typu kontenerowego,
- c) zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi i odprowadzania do gruntu nieczystości płynnych, zarówno pochodzenia komunalnego jak i przemysłowego,
- d) należy eliminować możliwość powstawania nieurządzonych, przypadkowych wysypisk odpadów stałych; wprowadzić pełną segregację i odzysk surowców wtórnych,
- e) eksploatacja surowców mineralnych jest możliwa na warunkach określonych w ustawie z dnia 4 lutego 1994r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96). Każdorazowo wymagać to będzie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego,
- f) 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. Na terenie objętym planem miejscowym występują stanowiska archeologiczne oznaczone na planie odpowiednim symbolem graficznym: Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

Lp.	Nr stan. W miejsc.	Nr stan. na obszarze	Nr obszaru AZP	Nr geod. działki	Funkcja	Chronologia
1.	3	18	45-91	1142	Ślad osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka brązu OWR póź.średn.-okr.now. okres nowożytny
2.	4	1	45-90	150/5	Ślad osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze późne średniowiecze póź.średn.-okr.now.
3.	5	2	45-90	150/4	Ślad osadnictwa Osada	ep. kamienia-ep.brązu XVI-XVII w.
4.	6	1	46-90	163	Osada	okres nowożytny (XVI-XIX w.)
5.	7	2	46-90	167	Ślad osadnictwa Osada	póź.średn.-okr.now. okres nowożytny
6.	8	3	46-90	392/2, 393	Ślad osadnictwa	okres nowożytny (XVII-XIX w.)
7.	9	4	46-90	386, 387	Ślad osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze, okres nowożytny
8.	10	5	46-90	382, 383	Ślad osadnictwa, śląd osadnictwa	okres nowożytny, okres starożytny
9.	11	6	46-90	378/1, 378/2, 379/2	Ślad osadnictwa, cmentarzysko ze stellami, śląd osadnictwa	ep. kamienia (neolit), średniowiecze – okres nowożytny, okres starożytny
10.	12	16	46-90	438/2, 439	Ślad osadnictwa, śląd osadnictwa	wcz. średniowiecze, póź.średn.-okr.now.
11.	13	17	46-90	190/1	Ślad osadnictwa, śląd osadnictwa	wcz. średniowiecze, okres nowożytny
12.	14	24	46-90	59	osada	okres nowożytny

#### 2. Zasady gospodarowania na obszarze występowania stanowisk archeologicznych:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna na terenie występowania stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, może być prowadzona wyłącznie po uprzednim przeprowadzeniu archeologicznych badań sondażowo-rozpoznawczych, na które należy uzyskać pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) wszelka działalność inwestycyjna w bezpośrednim sąsiedztwie (w odl. do 20 m) stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, może być prowadzona pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 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:

- 1) tereny różnego rodzaju usług oznaczone na rysunku planu symbolami: U, US;
- 2) tereny przeznaczone dla realizacji różnego rodzaju zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem: ZN;
- 3) 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) zastosowanie ujednoliconego systemu oznakowania ulic i placów miejskich;
- 2) zastosowanie ujednoliconego systemu obiektów komunikacji zbiorowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie obiektów komunikacji zbiorowej jako nośników reklamowych z zastosowaniem ujednoliconego 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. 1. Obiekty i obszary prawnie chronione - szczególne formy ochrony przyrody

- 1) na terenie miasta Hajnówki obszarami i obiektami prawnie chronionymi są:
  - a) fragmenty obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza Białowieska” (przebieg zachodniej granicy obszaru chronionego krajobrazu Puszczy Białowieskiej w zdecydowanej większości pokrywa się z administracyjną granicą m. Hajnówki),
  - b) pomniki przyrody - drzewa i grupy drzew,

- c) użytki ekologiczne obejmujące 7 wydzielonych obszarów stanowiących ekosystemy bagienne o łącznej powierzchni 22,6 ha,
  - d) nadmienia się, iż m. Hajnówka w swojej południowej części graniczy również z Rezerwatem Krajobrazowym im. Prof. W. Szafera,
- 2) podstawowy kierunek zagospodarowania w/w obiektów i obszarów to:
- a) ochrona przed likwidacją i degradacją z jednoczesnym dopuszczeniem możliwości kształtowania zarówno pod względem jakościowym jak i przestrzennym,
- 3) realizacja w/w kierunków zagospodarowania wymagać będzie w szczególności:
- a) podniesienia rangi ochronnej Puszczy Białowieskiej,
  - b) obejmowanie ochroną innych obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczych tworząc także nowe formy ochrony przewidziane ustawą o ochronie przyrody, z obowiązkiem wprowadzania ich do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego,
  - c) zakaz likwidacji pomników przyrody stanowiących elementy ochrony indywidualnej w systemie przyrodniczym miasta,
  - d) na terenach użytków ekologicznych bezwzględne przestrzeganie zakazu:
    - zanieczyszczania różnego rodzaju odpadami,
    - zmiany stosunków wodnych,
    - niszczenia roślinności.

## **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 800m<sup>2</sup> 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.

2. 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:

L.p.	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 <sup>2</sup>	50%	25%	18,0 m
	- bliźniacza	2 x 600m <sup>2</sup>	50%	25%	14,5 m
	- szeregowa	300m <sup>2</sup>	25%	50%	8,0m
2.	Zagrodowa	1500m <sup>2</sup>	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. Szczególne 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,
- f) DW – wewnętrzna.

2. Ustala się następujące parametry *linii kolejowych*<sup>1</sup> i ulic:

<i>Symbol</i>	<i>Przeznaczenie terenów pod linie kolejowe</i>		
<b>KK</b>	<b><i>Tereny kolejowe – linie kolejowe: Siedlce-Hajnówka – w istniejących liniach rozgraniczających Lewki- Hajnówka – w istniejących liniach rozgraniczających<sup>1</sup></i></b>		
	Przeznaczenie terenów pod ulice		
Symbol	Nazwa ulicy	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1	2	3	4
1 KD-Z	Piłsudskiego	Z	12-15 - z rozszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Warszawską w celu wykonania małego ronda
	Warszawska Droga wojewódzka Nr 685 Zabłudów-Narew-Nowosady- – Hajnówka - Kleszczele	Z	15m - 25m
27 KD-L	Targowa – z nowym przebiegiem do ul. Wiejskiej	L	12m – 15m
29 KD-L	Górna	L	18m – 24m
31 KD-L	Warszawska	L	12m – 20m z rozszerzeniem na rondzie
32 KD-L	Wrzosowa	L	12m – 20m
33 KD-L	istn. droga	L	14m
34 KD-L	projektowana	L	12m – 15m
35 KD-D	projektowana	D	10m
36 KD-L(Z)	dr. pow. Nr 1652B	L(Z)	12m – 20m
Z (37 KD-G)	rezerwa terenu pod projektowane obejście miasta	G	rezerwa terenu – pas o szerokości 25m

<sup>1</sup> stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego Nr NK.II.B.G.0911-185/06 z dnia 1 grudnia 2006 r.



41 KD-D	Leśna	D	szerokość istniejąca
2.1 KD-D	Targowa	D	Istniejąca z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Górną
2.2 KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.3 KD-D	Wiejska	D	Istniejąca
2.4 KD-D	Istniejąca	D	10m
2.5 KD-D	Gruntowa	D	Istniejąca
2.6 KDW-D	Projektowana	D	10m
2.7 – 2.12 KDW-D	Projektowana	D	10m
2.14 KD-D	Istniejąca	D	10m z poszerzeniem istniejącej drogi w kierunku zachodnim i symetrycznie między ulicą 2.15KD-D, a ul. Ogrodową
2.15 KD-D	Istniejąca	D	10m z poszerzeniem istniejącej drogi w kierunku południowym do końca działki nr 275/5 i symetrycznie od działki o nr geod.1012 do ulicy 2.14 KD-D,
2.16 KD-D	Projektowana i sięgacz	D	10m z poszerzeniem istniejącej drogi w kierunku południowym z poszerzeniem na końcu ulicy w celu wykonania placu do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.17 KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.18 KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.19 KD-D	Ogrodowa i sięgacz	D	Istniejąca
2.20 KD-D	Cyprysowa	D	Istniejąca
2.21 KD-D	Iglasta	D	Istniejąca
2.22 KD-D	Magazynowa	D	Istniejąca
2.23 KD-D	Modrzewiowa	D	Istniejąca
2.24 KD-D	Świerkowa	D	Istniejąca
2.25 KD-D	Cisowa	D	Istniejąca
2.26 KDX-D	Ciąg pieszy	D	Istniejąca
2.27 KD-D	Czeska	D	Istniejąca
2.28 KDX-D	Ciąg pieszy	D	Istniejąca
2.29 KD-D	Spiżowa	D	Istniejąca
2.30 KD-D	Jodłowa	D	Istniejąca
2.31 KD-D	Jałowcowa sprzedana – wyrzucić z map	D	zlikwidowana
2.32 KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.33 KD-D	Sosnowa	D	Istniejąca
2.34 KD-D	Leśna	D	Istniejąca
2.35 – 2.39 KDW-D	Projektowane	D	10m
2.40 KDW-D	Projektowana	D	10m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.41 KDW-D	Projektowana	D	6m z rozszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
2.42 KDW-D	Istniejąca	D	10m
2.43 KDW-D	Istniejąca	D	Istniejąca

2.44	KD-D	Woskowa	D	Istniejąca
2.45	KD-D	Pszczela	D	Istniejąca
2.46	KD-D	Słodka	D	Istniejąca
2.47	KD-D	Miodowa	D	Istniejąca
2.48	KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.49	KD-D	Obwodowa	D	Istniejąca
2.50	KD-D	Gajowa	D	Istniejąca
2.51	KD-D	Działowa	D	Istniejąca
2.52	KD-D	Myśliwska	D	Istniejąca ze zwężeniem na końcu do 10m
2.53	KD-D	Zwierzyniecka	D	Istniejąca
2.54	KDW-D	Projektowana	D	10m
2.55	KDW-D	Projektowana	D	6m
2.56	KD-D	Judzianka Stara	D	10m – poszerzenie symetryczne
2.57	KDW-D	Projektowana	D	10m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m
2.58	KDW-D	Istniejąca	D	10m
2.59	KDW-D	Istniejąca	D	10m
2.60	KD-D	Istniejąca	D	10m z poszerzeniem – jak na rysunku planu
2.61	KDW-D	Projektowana	D	10m
2.62	KDW-D	Projektowana	D	10m
2.63	KDW-D	Projektowana	D	10m
2.64 – 2.65	KDW-D	Projektowane	D	6m z poszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
2.65a	KDW-D	Projektowane	D	6m z poszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
2.66	KD-D	Istniejąca droga	D	10m z poszerzeniem na łuku o promieniu R=70m
2.67	KD-D	Kołodzieja	D	Istniejąca
2.68	KD-D	Ciasna	D	Istniejąca
2.69	KDW-D	Projektowana	D	6m z poszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
2.70	KD-D	Wiejska	D	Istniejąca
2.71	KD-D	Istniejąca	D	10m
2.72	KDW-D	Projektowana	D	6m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m
2.73	KDW-D	Projektowana	D	6m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m
2.74	KDW-D	Projektowana	D	6m z poszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
2.75	KD-D	Werpachowskiego	D	Istniejąca
2.76	KD-D	Łąkowa	D	Istniejąca
2.77	KD-D	Dubois	D	Istniejąca
2.78	KD-D	Bohaterów Warszawy	D	Istniejąca
2.79	KD-D	Skośna	D	Istniejąca
2.80	KD-D	Wojska Polskiego	D	Istniejąca
2.81	KD-D	Ptaszyńskiego	D	Istniejąca
2.82	KD-D	Bohaterów Westerplatte	D	Istniejąca

2.83	KD-D	Kolejowa	D	Istniejąca
2.84	KD-D	Kościuszki	D	Istniejąca
2.85	KD-D	Międzytorze	D	Istniejąca
2.86	KD-D	Słoneczna	D	Istniejąca
2.87	KD-D	Cicha	D	Istniejąca
2.88	KD-D	Łagodna	D	Istniejąca i projektowane przedłużenie 10m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m
2.89	KD-D	Miła	D	Istniejąca
2.89a	KD-D	Wesoła	D	Istniejąca
2.89b	KD-D	Bliska	D	Istniejąca
2.90	KD-D	Klimek	D	Istniejąca
2.91	KD-D	Kołodzieja	D	Istniejąca
2.92	KD-D	Kochanowskiego	D	Istniejąca
2.93	KD-D	Słowackiego	D	Istniejąca
2.94	KD-D	Mickiewicza	D	Istniejąca
2.95	KD-D	Tuwima	D	Istniejąca
2.96	KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.97	KDW-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.98	KDW-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.99	KDW-D	Projektowana	D	10m
2.100	KDW-D	Projektowana	D	10m z sięgaczem 6m z rozszerzeniem do 10m przy wjazdach na działki
2.101	KDW-D	Projektowana	D	10m z sięgaczem 6m z rozszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
2.102	KDW-D	Projektowana	D	10m z sięgaczem 6m
2.103	KD-D	Istniejąca	D	10m z poszerzeniem jak na rysunku planu
2.104	KDW-D	Projektowana	D	6m z poszerzeniem do 10m przy wjeździe na działki
2.105	KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca z rozszerzeniem do wykonania placu do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.106	KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca
2.107	KD-D	Projektowana	D	10m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.108	KD-D	Kol. Poryjowo	D	Istniejąca
2.109	KDW-D	Projektowana	D	10m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.110	KD-D	Istniejąca	D	10m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m w granicach zabudowy i na dalszym odcinku istniejąca
2.111	KD-D	Istniejąca	D	10m z rozszerzeniem istniejącej drogi w kierunku południowym z placem do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.112	KD-D	Istniejąca	D	10m z sięgaczem o szerokości 6m
2.113	KD-D	Istniejąca	D	10m
2.114	KDW-D	Projektowana	D	10m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.115	KD-D	Istniejąca	D	10m

2.116 KDW-D	Projektowana	D	6m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.117 KDW-D	Projektowana	D	10m
2.118 KDW-D	Projektowana	D	6m z placem do zawracania 12,5m x 12,5m.
2.119 KD-D	Istniejąca	D	Istniejąca

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 ścięcia 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 zabezpieczenia miejsc postojowych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową 10,12 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w granicach działek wyznaczonych na ten cel;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 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;
- 5) przy obiektach sakralnych 10 miejsc postojowych na 100 uczestników mszy.

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

12. Ustala się przebieg ścieżek rowerowych w ciągu ulic:

- 1) Warszawskiej i ul. Piłsudskiego;

- 2) 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, wkreślonych na rysunku planu, przewodów wodociągowych,
  - b) projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej z zasadami przebiegu pokazanymi na rysunku planu,
  - c) projektowanej magistrali wodociągowej Ø300 i Ø250, łączącej projektowaną na terenie 2.1W stację wodociągową z istniejącymi przewodami wodociągowymi w kierunku zachodnim w ul.Targowej i w kierunku południowym w ul.Piłsudskiego za torami kolejowymi i w ul.Myśliwskiej, wkreśloną 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) włączenia istniejącej studni głębinowej Handlowo-Produkcyjnej Spółdzielni pracy w Hajnówce przy ul. Górnej do projektowanej stacji wodociągowej przy ul. Wiejskiej;
- 5) dopuszcza się możliwość zmiany:
  - a) średnicy magistrali wodociągowej po dokonaniu przeliczeń uwzględniających urealnione zapotrzebowanie wody dla istniejącej i projektowanej zabudowy w mieście,
  - b) przebiegu trasy magistrali wodociągowej i sieci wodociągowej rozdzielczej, określonych na rysunku planu, na etapie projektów budowlanego pod warunkiem, że nie będzie kolidowało to z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,
- 6) możliwość realizacji 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,
- 7) realizację przyłączy poszczególnych obiektów do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń wodociągowych,
- 8) 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;
- 9) utrzymanie istniejących studni publicznych i zakładowych jako studnie na potrzeby obrony cywilnej;
- 10) 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) lokalizację 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 spłukiwanie 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 rozządzie 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 2001 r. 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) ustala się trasę przebiegu projektowanej linii WN 110kV napowietrznych relacji – oznaczonej symbolem E-3;
- 2) przyjmuje się trasy przebiegu istniejących liniowych urządzeń elektroenergetycznych linii SN 15 kV napowietrznych i kablowych, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;

- 3) 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,oraz spełnienia obowiązujących :
  - przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii,
  - warunków w zakresie eksploatacji linii,
  - warunków obecności osób w sąsiedztwie linii energetycznych.
- 4) zakłada się nie przeznaczanie pod zalesienia terenów rolnych, przez które przebiegają trasy istniejących i projektowanych linii napowietrznych WN i SN;
- 5) przyjmuje się lokalizację istniejących stacji transformatorowych słupowych i wewnątrzowych na terenie całego miasta, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;
- 6) ustala się rezerwę terenu pod projektowane linie SN 15 kV napowietrzne i kablowe, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;
- 7) ustala się rezerwę terenu pod stacje transformatorowe, zgodnie z rysunkiem planu, bez oznaczania symbolem;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) ustala się następujące warunki zabudowy od istniejących urządzeń elektroenergetycznych:
  - a) minimalną linię zabudowy od linii WN 110kV – 14,5m od skrajnego przewodu linii,
  - b) odległość usytuowania zabudowy od linii SN 15 kV napowietrznej:
    - 7 m - od osi linii przy liniach wykonanych przewodami nieizolowanymi,
    - 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,
- 11) sieć elektroenergetyczna napowietrzna i podziemna poza terenami zabudowanymi może być realizowana w pasach drogowych na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych;
- 12) przed podjęciem prac ziemnych należy zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;



- 13) przy sytuowaniu stacji transformatorowych należy zachować odległości od innych obiektów zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 14) 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.);
- 15) 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.;
- 16) ustala się bezpośrednią obsługę odbiorców z sieci NN napowietrznej lub kablowej istniejącej bądź projektowanej z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych;
- 17) ustala się lokalizację linii NN napowietrznych lub kablowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 18) 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) zaopatrzenie odbiorców z projektowanej sieci gazowej po zrealizowaniu gazociągu Bielsk Podlaski – Wyszki i stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> w Hajnówce;
- 2) możliwość realizacji gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na obszarze całego miasta, bez przedstawiania tras przebiegu na rysunku planu, na warunkach ustalonych w ust.3;
- 3) 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, bez oznaczania na rysunku planu;
- 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. 1. 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 l 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) 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN 2.11MN, 2.12MN, 2.19 MN, 2.33MN, 2.71 MN, 2.72 MN, 2.73 MN, 2.74 MN, 2.75MN, 2.85MN,

2.93MN, 2.94MN, 2.95MN, 2.96MN, 2.97MN, 2.98MN, 2.99MN, 2.10MNU, 2.11MNU, 2.12MNU, 2.13MNU, 2.14MNU, 2.15MNU, 2.16MNU, 2.17MNU, 2.18MNU, 2.19MNU, 2.20MNU, 2.21MNU, 2.22MNU, 2.23MNU, 2.24MNU, 2.25MNU, 2.26MNU, 2.27 MNU, 2.28 MNU, 2.29 MNU, 2.30 MNU - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);

- 2) oraz dla terenów komunikacyjnych 2.6 – 2.12KDW-D, 2.35 – 2.41KDW-D, 2.57 - 2.65aKDW-D, 2.99 – 2.102KDW-D, 2.104KDW-D, 2.107KDW-D, 2.109KDW-D, 2.114KDW-D, 2.116 – 2.118KDW-D, - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

### **DZIAŁ III.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE**

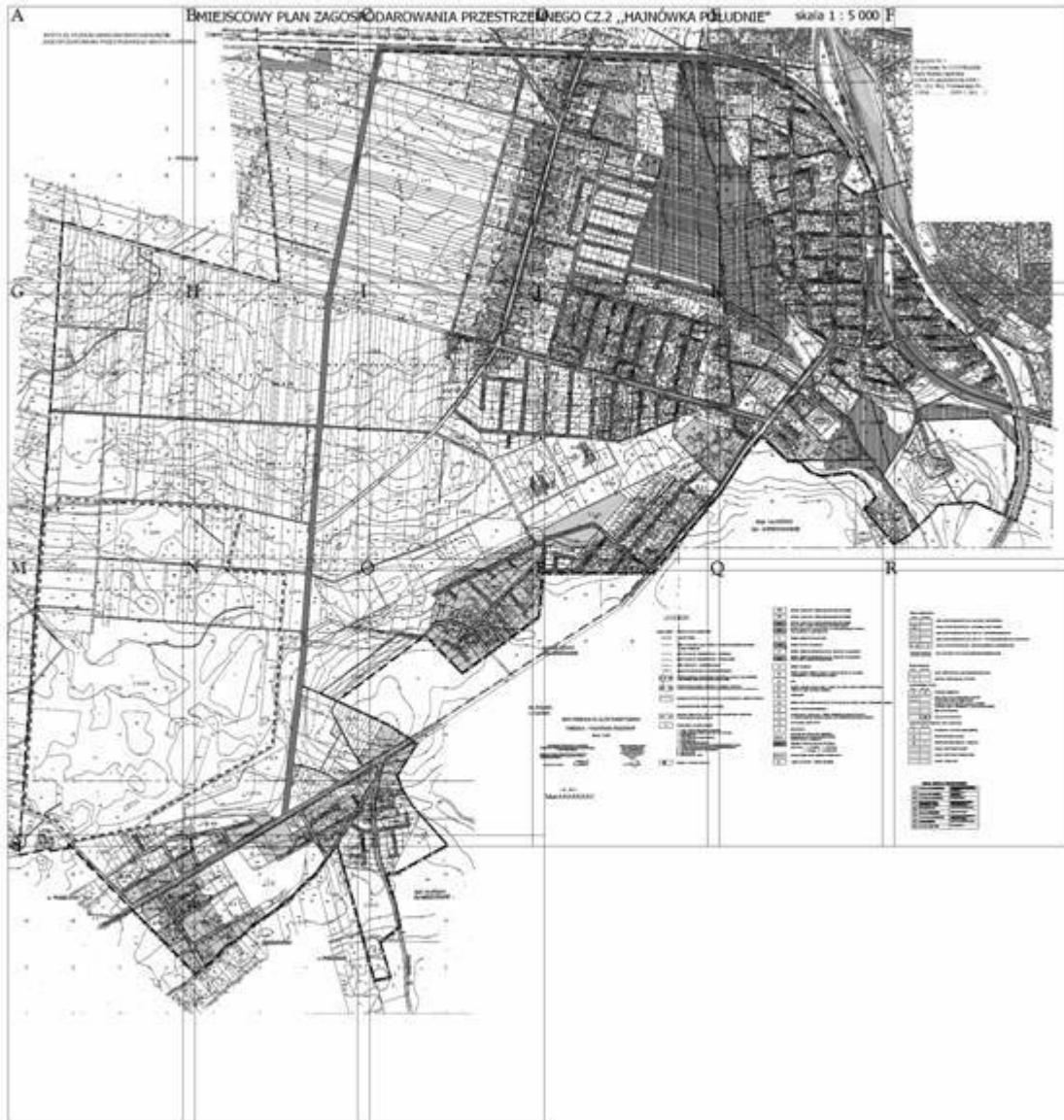
§ 31. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

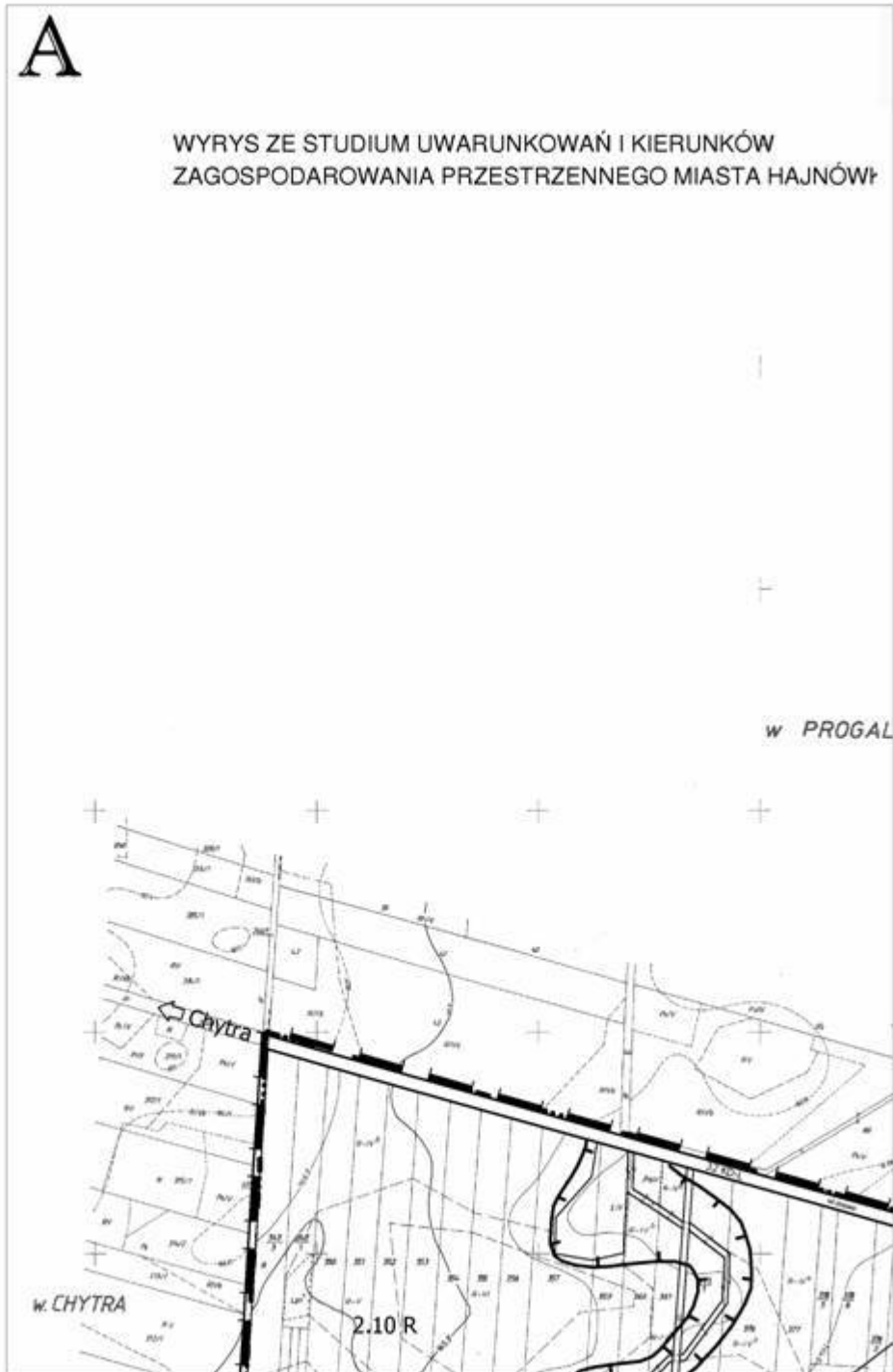
- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. „Wrzosowa” w Hajnówce, zatwierdzony uchwałą nr XXV/170/96 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 1996 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Woj. Białostockiego Nr 01 poz. 05 z 1997 r.;
- 2) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, zatwierdzona uchwałą nr IX/75/99 Rady Miasta Hajnówka z dnia 15 września 1999 r. i opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego Nr 35 poz. 567 z dnia 25 października 1999 r.;
- 3) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, zatwierdzona uchwałą nr XXXI/212/01 Rady Miasta Hajnówka z dnia 21 listopada 2001 r. i opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego Nr 63 poz. 1479 z dnia 13 grudnia 2001 r.;
- 4) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, zatwierdzona uchwałą nr IV/15/02 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 grudnia 2002 r. i opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego Nr 4, poz. 147 z dnia 4 stycznia 2003 r.;

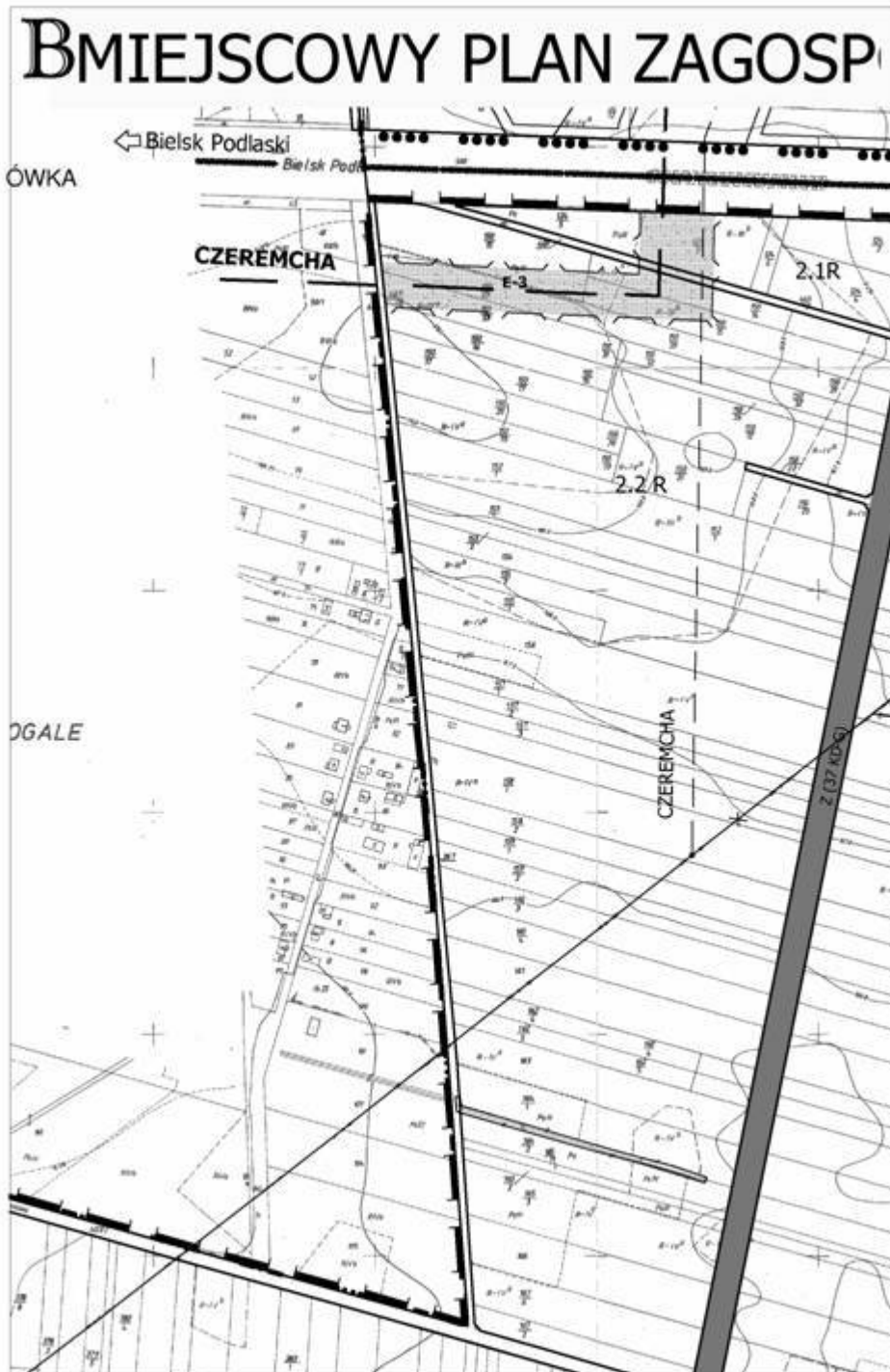
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

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

**Przewodniczący Rady**  
**Jakub Ostapczuk**







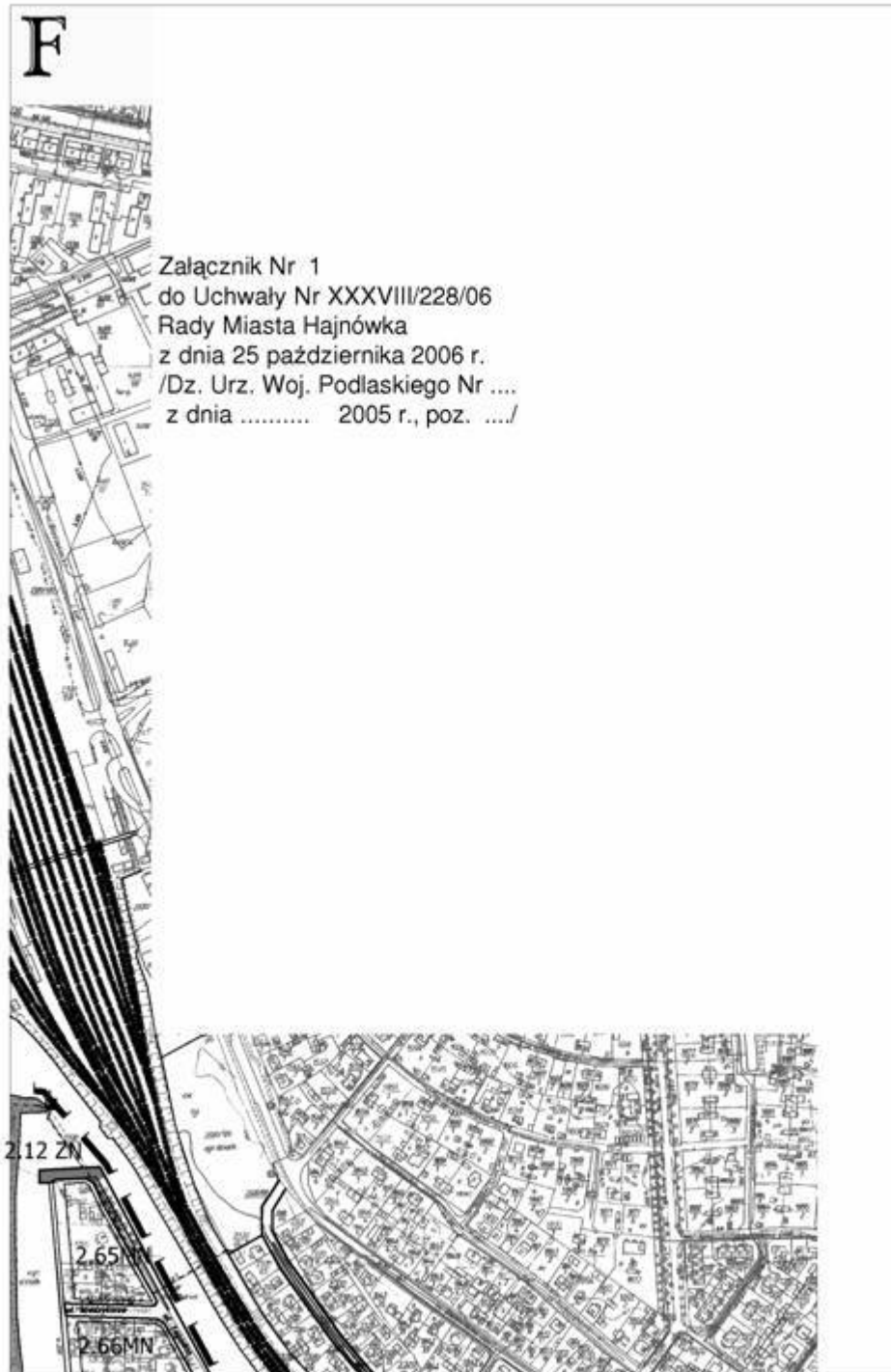


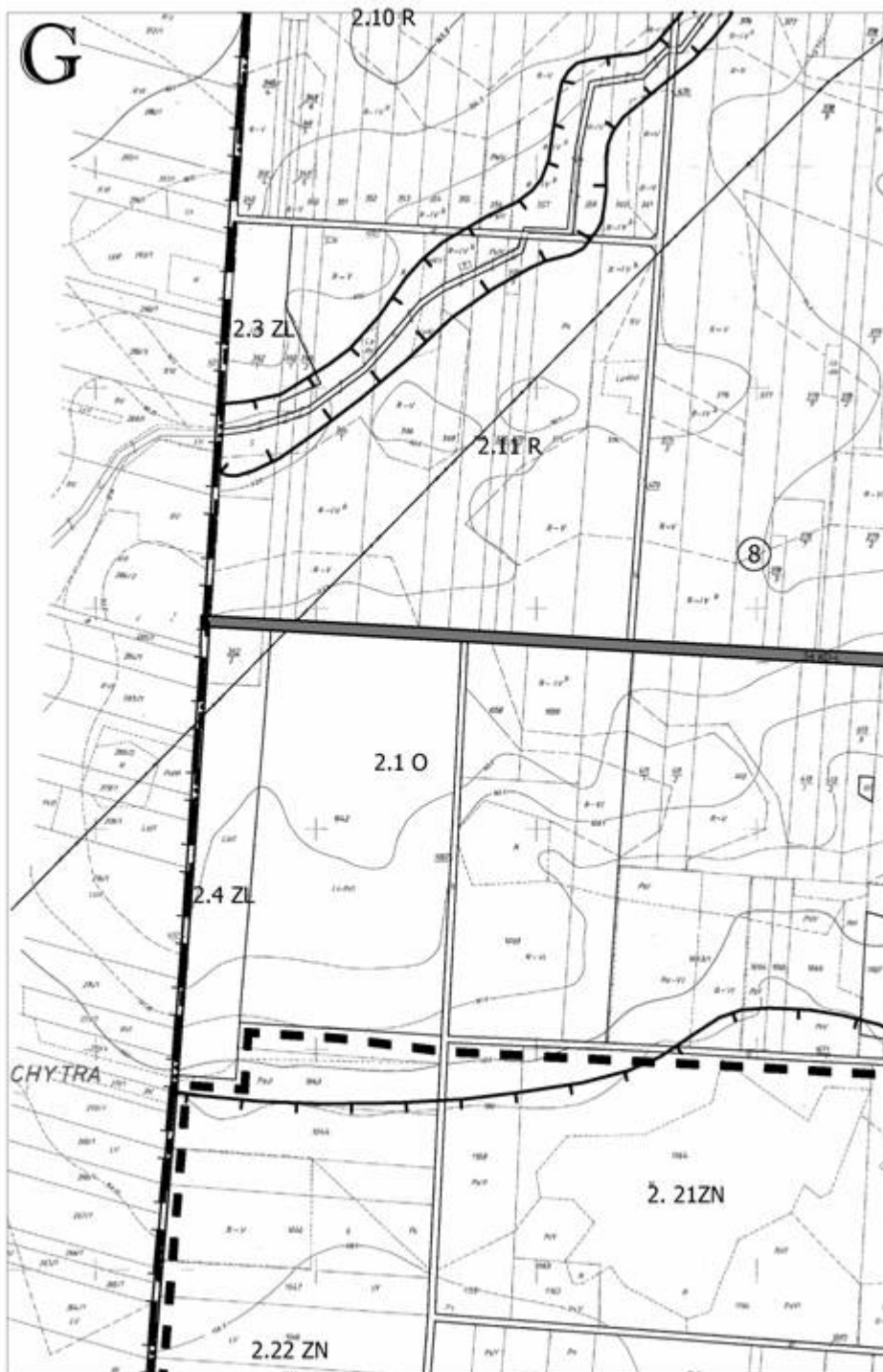




# POŁUDNIE" skala 1 : 5 000



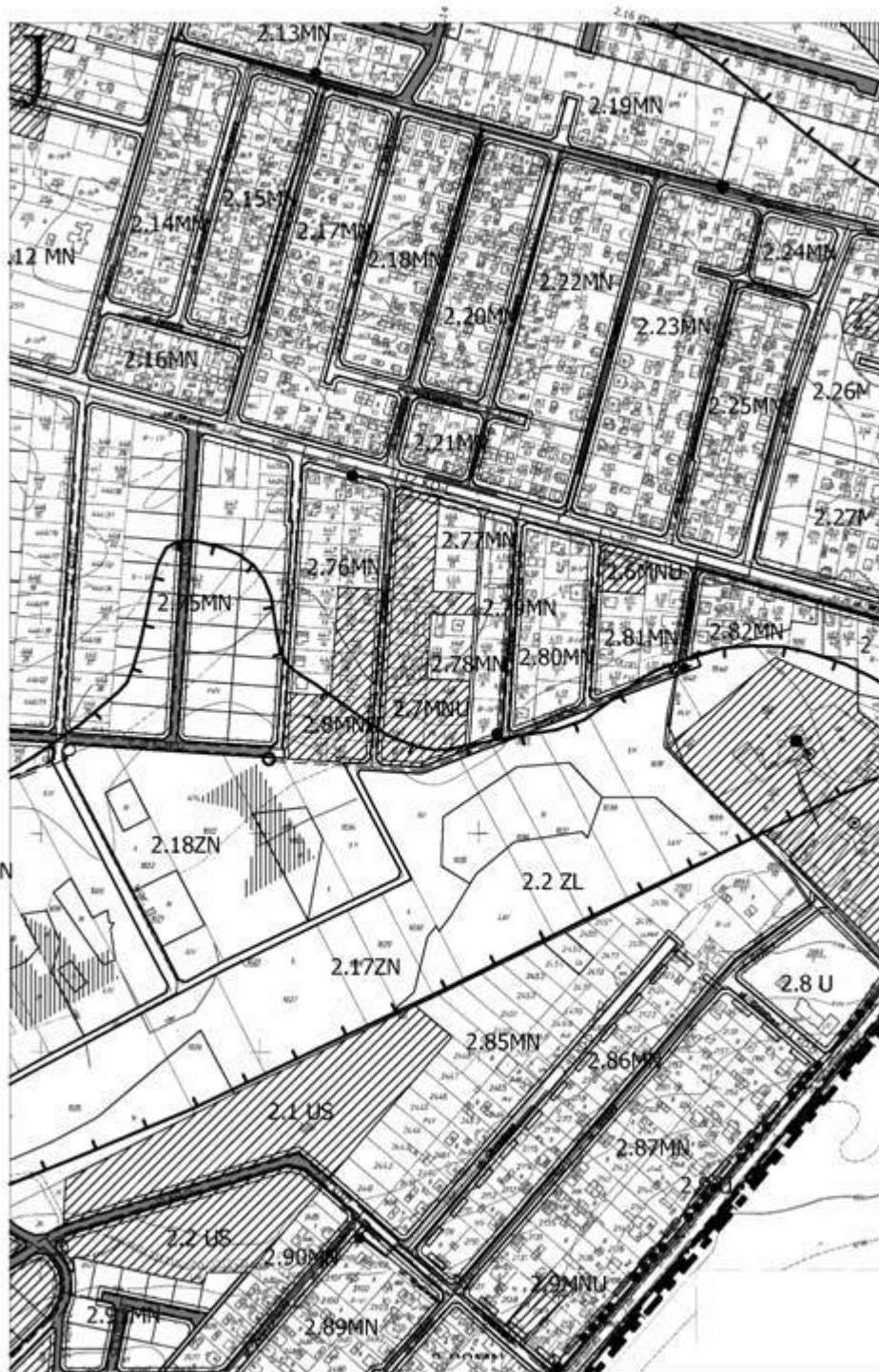






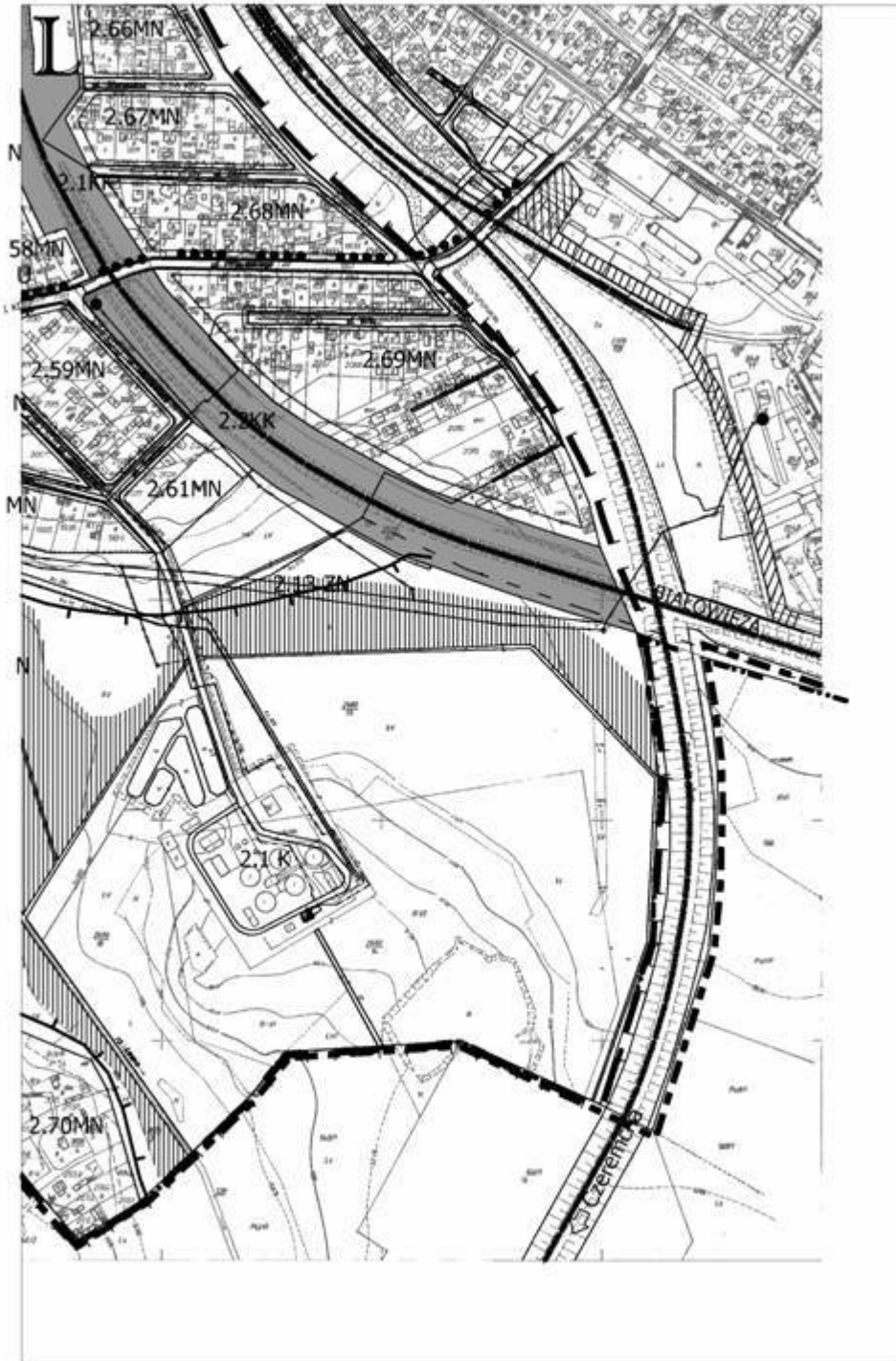




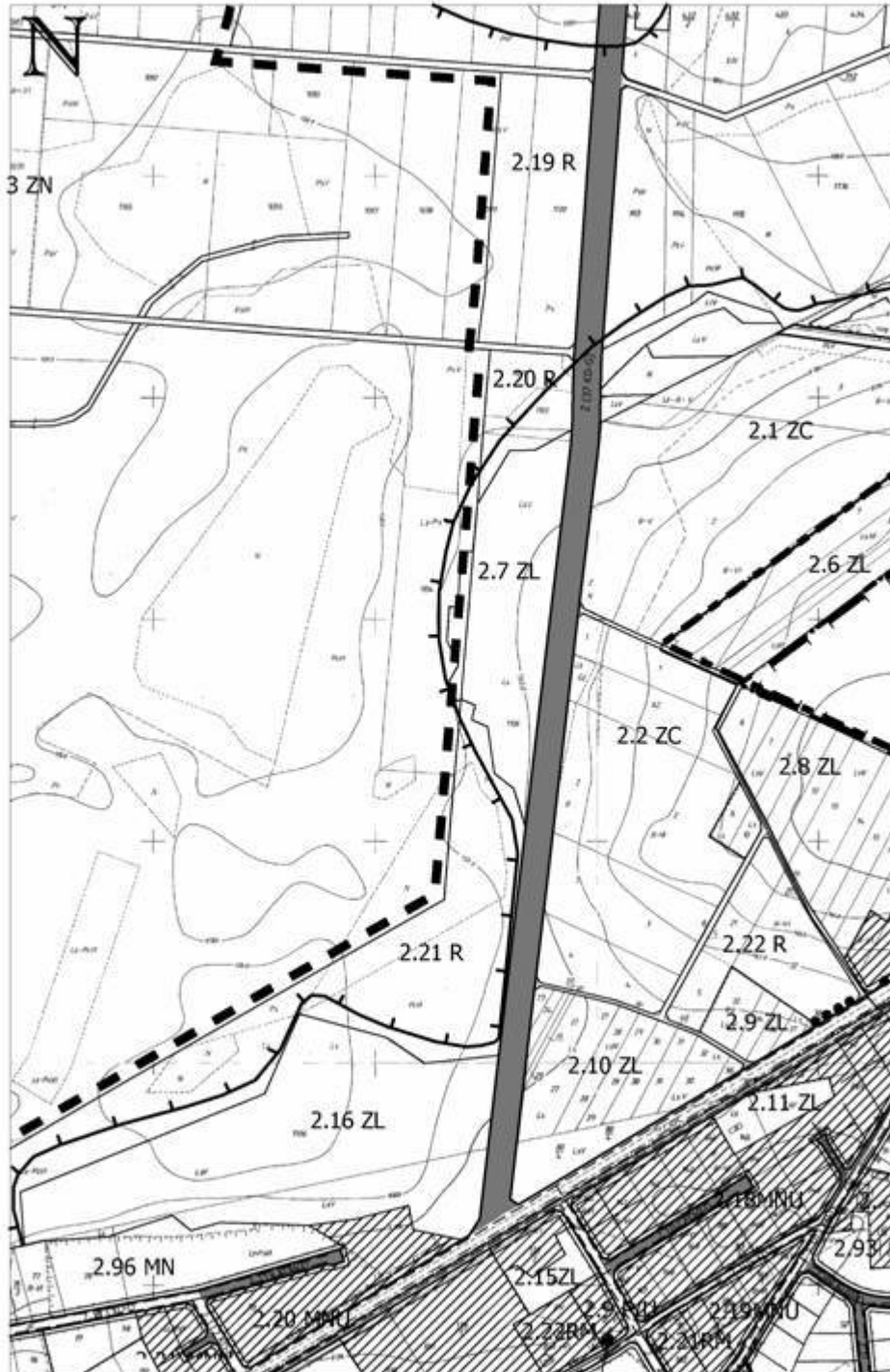


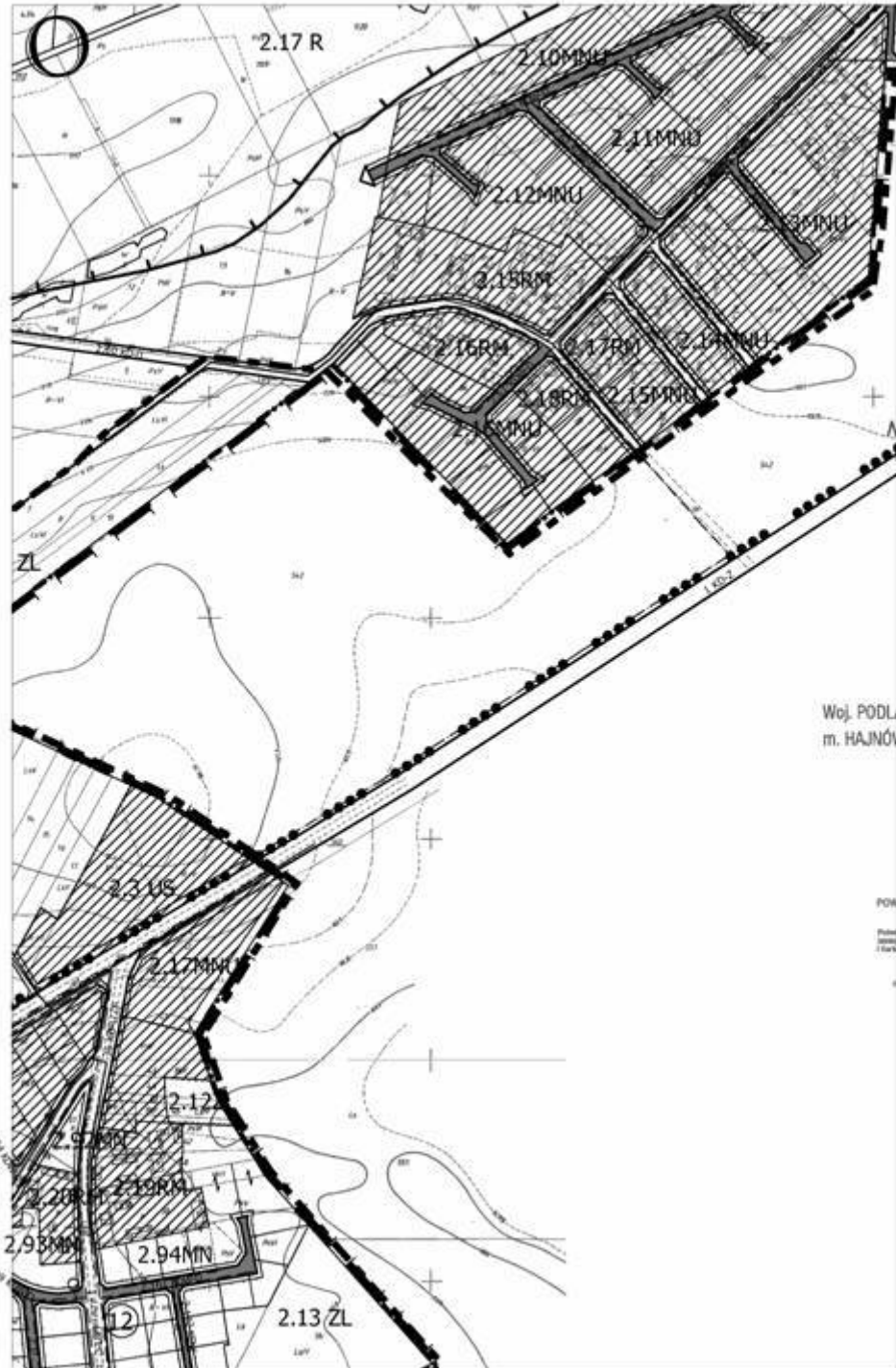














**Q**

LANU		TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELKORODZINNEJ
TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA		TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
TRZYKONNYCH - ISTNIEJĄCE		TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ POLĄCZONE Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ, NIEUKAŻLIWĄ
TRZYKONNYCH - POSTULOWANE		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANIANYCH I OGRODNICZYCH
ROKACZALNE		TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
SCALEŃ GEODEZYJNYCH		TERENY SPORTU I REKREACJI
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		TERENY OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		TERENY OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW POLĄCZONE Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		TERENY ROLNICZE
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		TERENY ZIELENI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY ZGODNE Z PRZEPISAMI O OCHRONIE ŚRODOWISKA
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		LASY
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, TAKIEJ JAK: PARIKI, OGRODY, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA OBIEKTOM BUDOWLANYM, ZIELENICE
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		CIEMENTARZE
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ŚRÓDLĄDOWYCH (RZĘKI, STAWY, STRUMIENIE, KANAŁY)
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		TERENY KOLEJOWE (ISTNIEJĄCE)
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		GOSPODARSTWA GOSPODARSTWA I TERENY ISTNIEJĄCYCH UPRAW POLOWYCH Z DOPUSZCZENIEM PRZEZNACZENIA POD REZERWĘ GOSPODARSTWA GOSPODARSTWA
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		WODOCIĄGI, UJĘCIA WODY
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		KANAŁIZACJA
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		POSTAWOWY UKŁAD ULIC MIEJSKICH ZALICZONYCH DO DRÓG WOJEWÓDZKICH, POWIATOWYCH I GMINNYCH
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU ULICZNEGO KLASY ULIC: G - GŁÓWNA, Z - ZBIORCZA, L - LOKALNA, D - DOJAZDOWA
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		POSTULOWANE TRASY ŚCIEŻEK ROWEROWYCH
ROZWIĄZANIA KRAJÓBRZĄDU PUSZCZY BIALOWEŚKIEJ W ZAKŁADZONYCH W 2000 R.		LINIE KOLEJOWE - TERENY ZAMKNIĘTE

# R

AKA

WIE, KANAŁY)

**ELEKTROENERGETYKA**

SYMBOL      PRZEKŁADANIE

	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN1 10 KV - NAPONIETRZNA
	STACJA TRANSFORMATOROWA - ROZDZIELCZA RPZ110/15KV
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN15 KV - NAPONIETRZNA/KABLOWA
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN15 KV - NAPONIETRZNA/KABLOWA DO DEMONTAŻU
	STACJA TRANSFORMATOROWA - SŁUPOWA/WIEŻOWA LUB WNIETRZOWA
	PAS OCHRONNY POG URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE

**TELEKOMUNIKACJA**

SYMBOL      PRZEKŁADANIE

	LINIA TELEFONICZNA KABLOWA ŚWIATŁOWODOWA
	CENTRALA TELEFONICZNA, CYFROWA

**ZAPOTRZEBOWANIE W WODĘ**

SYMBOL      PRZEKŁADANIE

	STUJNIE GŁĘBINOWE
	USTALONA DECYZYJNIE STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA GŁĘBINOWEGO
	PRZEWÓD WODOCIĄGOWY ŁĄCZĄCY STUJNIE
	STUJNIE UJĘCIA MIEJSKIEGO ZE STACJĄ UZDATNIANIA
	SIĘĆ WODOCIĄGOWA
	STACJA WODOCIĄGOWA

**ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH**

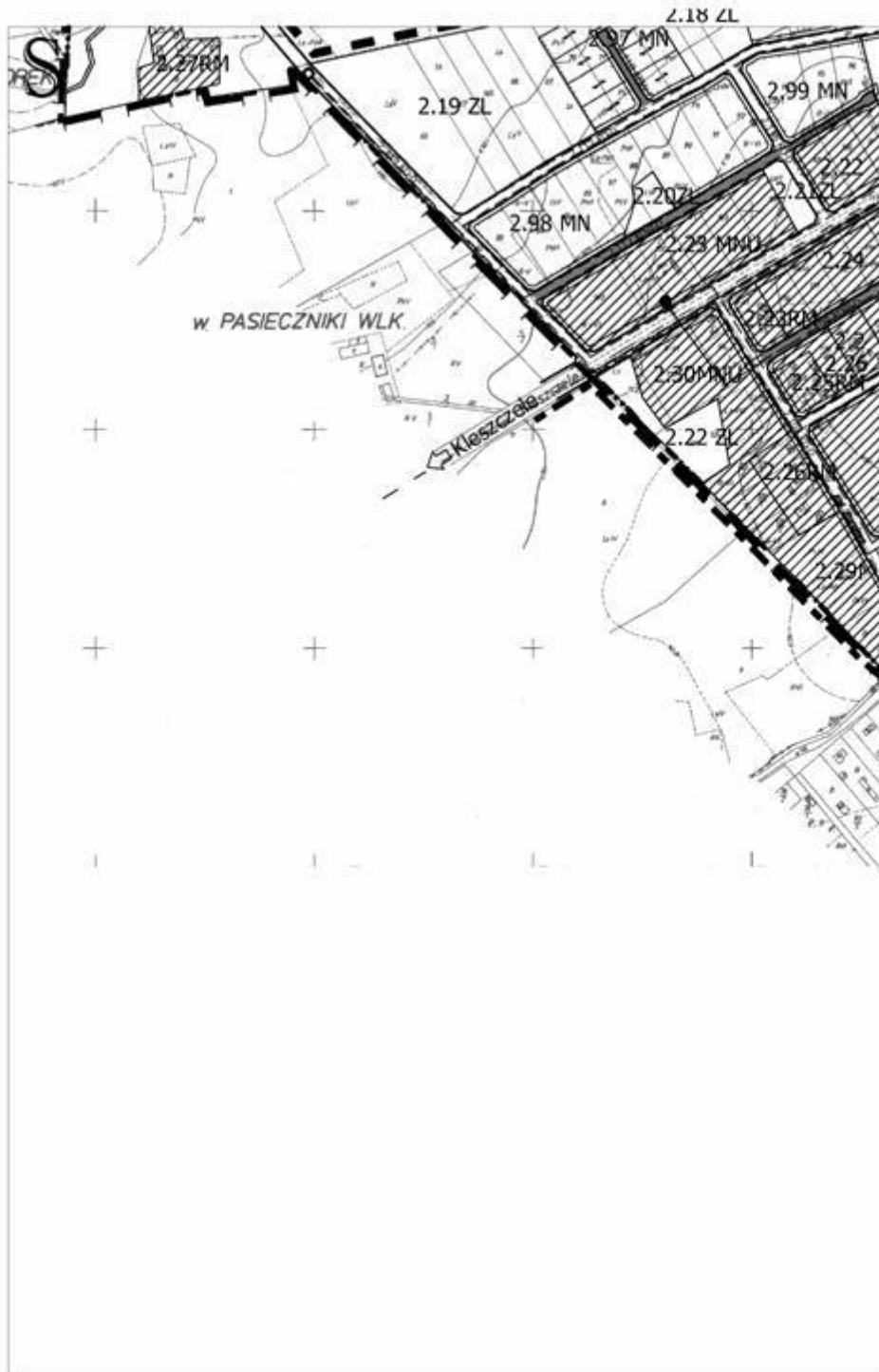
SYMBOL      PRZEKŁADANIE

	KOMUNALNA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWIA GŁÓWNA
	PRZEPOMPOWIA ŚCIEKÓW - SIECIOWA
	KANAŁY SANITARNE TŁOCZNE
	KANAŁY SANITARNE GRAWITACYJNE
	KANAŁY DESZCZOWE

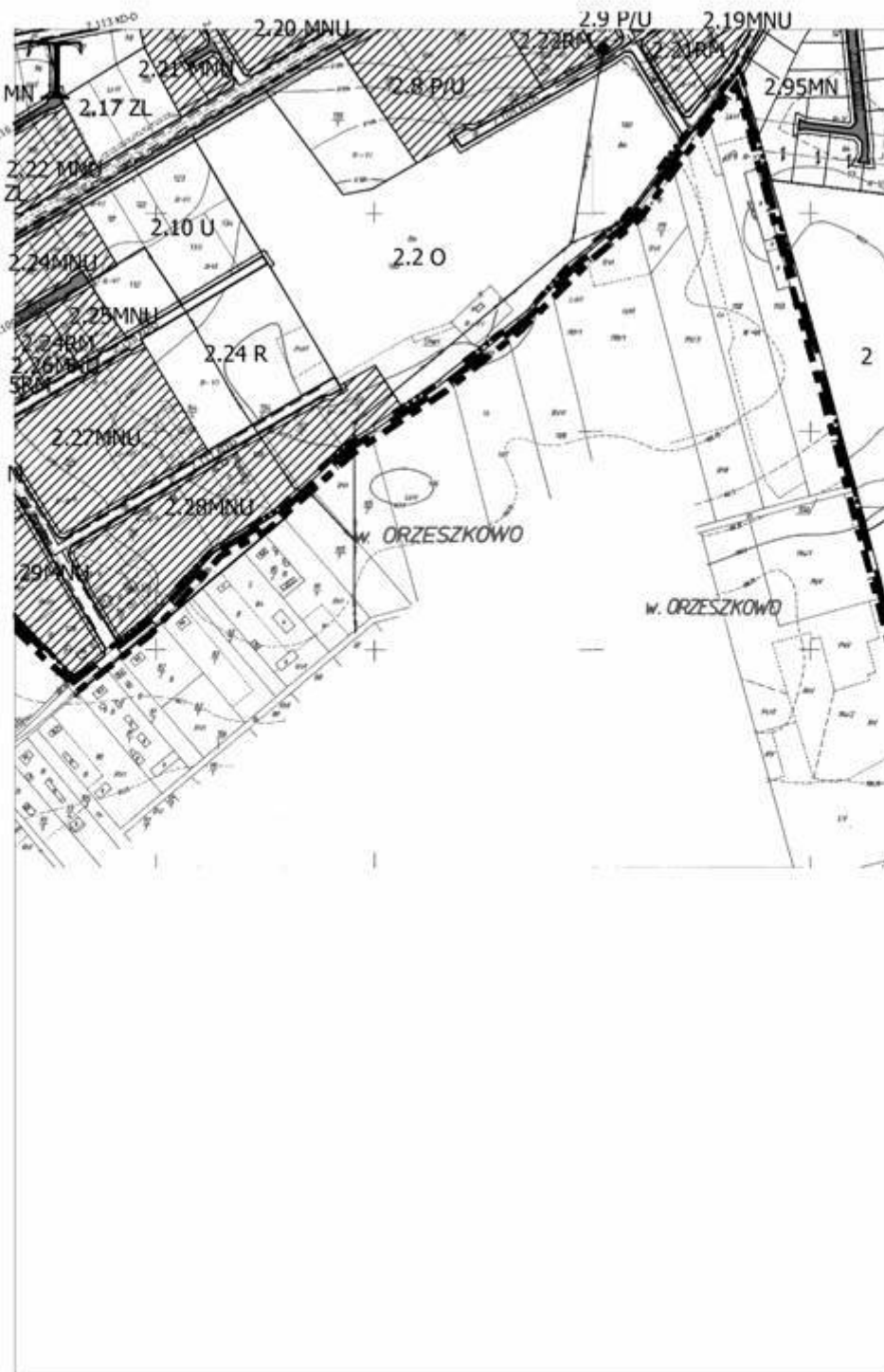
  

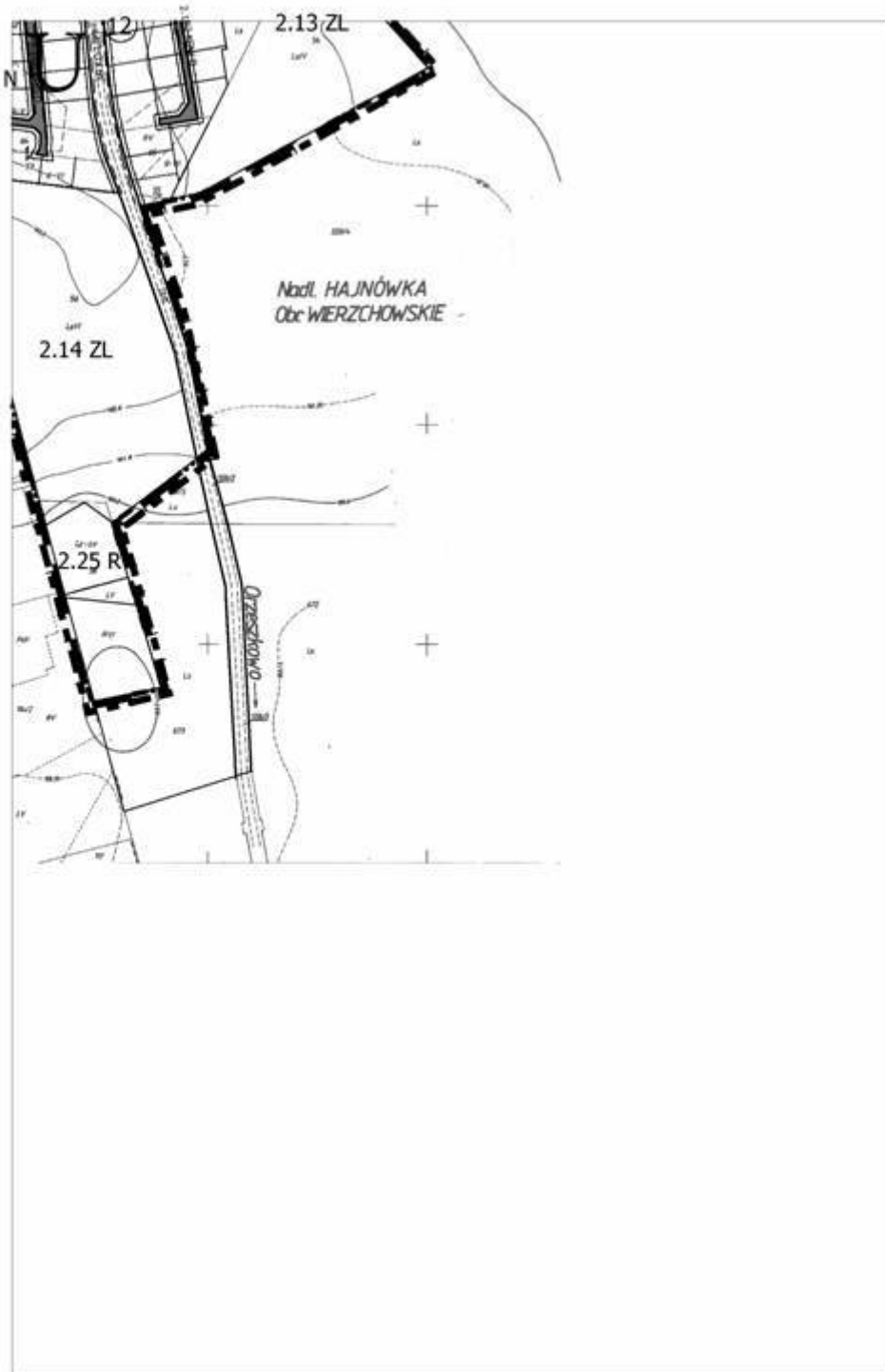
**SKŁAD ZESPOŁU PROJEKTOWEGO**

1.	mgr inż. arch. Marek OLCHEWSKI	główny projektant (specjalista z tytułem inżynierskim w dziedzinie projektowania architektury)
2.	inż. arch. Irena KAPRYSKA	opracowanie planów sytuacyjnych
3.	mgr inż. Kaczmierz OLCHEWSKI	opracowanie planów sytuacyjnych
4.	mgr inż. arch. Anna Maria LUBCZAKOWSKA - LUBCZA	konstrukcja elementów technicznych, opracowanie kosztorysu inwestycyjnego i wykonawczego
5.	mgr inż. Piotr PATRZALIK	opracowanie kosztorysu inwestycyjnego
6.	mgr inż. Artur KRUSZCZYŃSKI	opracowanie kosztorysu inwestycyjnego
7.	mgr inż. Dariusz KRUSZCZYŃSKI	opracowanie projektu technicznego i wykonawczego, kosztorysu
8.	inż. Elżbieta KOPRYSKA	opracowanie kosztorysu inwestycyjnego
9.	mgr inż. arch. Ryszard LEPAK	opracowanie planów









**Załącznik Nr 2**

do uchwały Nr XXXVIII/228/06  
Rady Miasta Hajnówka  
z dnia 25 października 2006 r.

**Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Obszaru 2 – "Hajnówka – Południe" - 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 2 – "Hajnówka – Południe" 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/228/06  
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 2 – "Hajnówka – Południe"

Nie uwzględnia się w całości następujących uwag wniesionych do projektu planu przez:

1. Panią Dorotę Wronę, ul. Białowieska 8/1, 17-200 Hajnówka – w sprawie uwzględnienia działki nr 2093/5 przy ul. Gajowej 4 z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-mieszkaniową – z przeznaczeniem na warsztat samochodowy.

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

**Załącznik Nr 4**

do uchwały Nr XXXVIII/228/06

Rady Miasta Hajnówka

z dnia 25 października 2006 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Obszaru 2 – "Hajnówka – Południe" - 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