

UCHWAŁA Nr XX / 223 / 04
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI
z dnia 19 lipca 2004 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim Nr XV/142/2000 z dnia 7 lutego 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki” uchwala się, co następuje.

ROZDZIAŁ 1 – ZAKRES REGULACJI

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków lub zbiorników bezodpływowych,
 - 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,
 - 11) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 sporządzony w 19 sekcjach, stanowiących załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2

Obszar planu obejmuje miasto Mińsk Mazowiecki w obecnych granicach administracyjnych.

§ 3

1. Ustala się następujące symbole i oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

1) granic, linii:

	– granice planu
	– granice strefy Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	– linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
	– obowiązujące linie zabudowy z możliwością wycofania parterów
	– nieprzekraczalne linie zabudowy
	– granice obszarów o złożonych warunkach gruntowych, gdzie przy lokalizowaniu obiektów budowlanych nakazuje się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich,

2) przeznaczenia terenów:

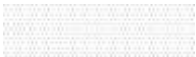
	– administracja
	– administracja, (biura, banki) usługi (handel, gastronomia, rzemiosło)
	– mieszkalnictwo wielorodzinne
	– mieszkalnictwo wielorodzinne z zielenią towarzyszącą,
	– mieszkalnictwo jednorodzinne
	– mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne

Ls,MN	– lasy z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW,MN,U	– mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne oraz usługi
MU	– tereny mieszkaniowo-usługowe (z przewagą zabudowy mieszkaniowej)
MN,U	– mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami
U,MN	– usługi z dopuszczonym mieszkalnictwem jednorodzinnym
U,Z,MN	– usługi nieuciążliwe z zielenią i mieszkalnictwo jednorodzinne,
U,MN,Ls	– lasy z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U,P	– usługi z dopuszczeniem produkcji przemysłowej
UM	– tereny usługowo-mieszkaniowe (z przewagą zabudowy usługowej)
U	– usługi nieuciążliwe (głównie: handel, gastronomia, rzemiosło i inne)
UZ	– usługi zdrowia (szpitale, przychodnie, kliniki medyczne)
UK	– usługi kultury (ośrodki kultury, kina, teatry, biblioteki)
UKr	– tereny kultu religijnego (kościół, klasztory, domy zakonne)
UO	– usługi oświaty (szkoły, w tym: gimnazja, licea; UOp – przedszkola)
UO/US	– usługi oświaty i tereny sportowe
US,UT	– usługi sportu, turystyki i rekreacji
UI	– usługi specjalne (w tym: tereny wojskowe, poligon)
US	– usługi sportu i rekreacji
UT	– usługi turystyki
U,Z	– usługi z zielenią towarzyszącą
P	– Przemysł
U,H/B/S	– usługi, składy, bazy i hurtownie

U,H/B/S,MN	– usługi, składy, bazy i hurtownie z mieszkalnictwem jednorodzinnym
U,H/B/S/,Ls	– usługi, składy, bazy i hurtownie oraz lasy w istniejących granicach
H/B/S	– składy, hurtownie, bazy
P,H/B/S	– tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz składów, hurtowni i baz
U,Z (P,H/B/S)	– usługi nieuciążliwe z zielenią , alternatywnie obiekty produkcyjne, bazy składy, hurtownie
U,Z (H/B/S)	– usługi nieuciążliwe z zielenią, alternatywnie bazy, składy, hurtownie
U,Z,Ls	– usługi nieuciążliwe z zielenią oraz lasy w istniejących granicach
KS	– wydzielone parkingi
KSd	– dworzec autobusowy
KK	– Kolej
KKd	– dworzec kolejowy
ZP	– zielen publiczna (parki, zieleńce, skwery zielone)
ZC	– tereny cmentarzy
ZL	– tereny leśne z możliwością zabudowy
ZD	– ogrody działkowe
ZI	– zielen izolacyjna
Z	– zielen częściowo urządzona
Z,ZD (U,Z)	– tereny zieleni częściowo urządzonej i ogrodów działkowych, alternatywnie usługi nieuciążliwe z zielenią
Ls	– lasy bez prawa zabudowy
R	– użytki rolne
W	– wody otwarte
WZ	– urządzenia zaopatrzenia w wodę

NO	– urządzenia do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków
NU	– segregacja i przetwarzanie odpadów
EE	– urządzenia elektroenergetyczne
EC	– urządzenia energetyki cieplnej
EG	– urządzenia gazownictwa

3) komunikacja – hierarchia funkcjonalna ulic, ciągów i placów:

KUGP	– ulice główne ruchu przyspieszonego
KUG	– ulice główne
KUZ	– ulice zbiorcze
KUL	– ulice lokalne
KUD	– ulice dojazdowe
KD	– Dojazdy
KW	– drogi wewnętrzne
KPJ	– ciągi pieszo-jezdne
KP	– ciągi piesze
KPz	– ciągi piesze z zielenią
KPp	– Plac
KPp/z	– plac zagospodarowany zielenią
	– strefa lokalizacji ciągu pieszego
	– przejazdy i przejścia bramne
	– przejścia piesze (kładki) przez rzekę Srebrną oraz przez inne ciek wodne
	– rejon przyszłego włączenia obsługi komunikacyjnej
	– miejsce skrzyżowania - ustalone

4) architektury, aranżacji wnętrz urbanistycznych, małej architektury:

[max III kond.
max 14 m]

- wysokość zabudowy (maksymalna dopuszczona liczba kondygnacji oraz maksymalna dopuszczona wysokość w metrach od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu) podana dla obszarów funkcjonalno-przestrzennych



- akcenty plastyczne



- nakaz kształtowania parterów budynków od strony ulic i pasaży jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych

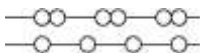


- wnętrza urbanistyczne do szczegółowego opracowania ze względu na wartości przestrzenne

5) formy ochrony dóbr kultury i przyrodniczych oraz kształtowania zieleni



- strefa ochrony konserwatorskiej „A”



- strefa ochrony konserwatorskiej „B”



- strefy ochrony archeologicznej „OW”



- obiekty w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków



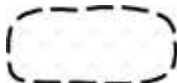
- wnętrza urbanistyczne do szczegółowego opracowania ze względu na wartości historyczne



- pomniki przyrody wg rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody wraz z 15,0 m otuliną,



- granica ekologiczno-sanitarnej strefy ochronnej oczyszczalni ścieków zgodnie z decyzją woj. siedleckiego nr OS-I 7622/19/93/94



- granica sanitarno-produkcyjnej strefy ochronnej oczyszczalni ścieków zgodnie z decyzją woj. siedleckiego nr OS-I 7622/19/93/94

6) elementów infrastruktury technicznej:



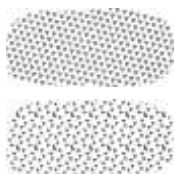
- linie wysokiego napięcia 110 kV



- magistrala gazowa

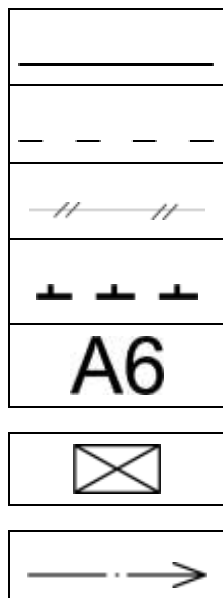


- rejon lokalizacji stacji transformatorowych



- rejon lokalizacji pompowni rejonowej
- rejon lokalizacji podczyszczalni ścieków deszczowych (oczyszczanie wstępne)

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny:



- istniejące podziały własnościowe – oznaczone informacyjnie
- podziały własnościowe postulowane do likwidacji
- podziały własnościowe postulowane do wprowadzenia
- linie wydzielające obszary funkcjonalno – przestrzenne
- numeracja obszarów funkcjonalno-przestrzennych
- obiekty dysharmonizujące ze względu na skalę lub formę obiektu
- osie widokowe

§ 4

Decyzje administracyjne obejmujące realizację przedsięwzięć, przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania terenów - w tym scalenie i podział nieruchomości, oraz realizację przedsięwzięć nie wymagających na podstawie przepisów odrębnych w/w decyzji, wykonuje się zgodnie z zasadami ustalonymi w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe i w rozdziale 2 - ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska oraz zasad obsługi inżynierskiej i układu drogowo- ulicznego.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Mińsk Mazowiecki, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do uchwały wykonany na mapie w skali 1:2000,
- 4) **obszary funkcjonalno-przestrzenne** – należy przez to rozumieć oznaczone informacyjnie symbolami literowo – cyfrowymi i symbolem graficznym obszary o określonym przeznaczeniu, wraz z terenami o uszczegółowionym przeznaczeniu

- podstawowym lub podstawowym i dopuszczonym - oznaczonymi obowiązującymi symbolami literowymi i liniami rozgraniczającymi,
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę terenu wyróżnionego w planie, która została ściśle określona i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu,
 - 6) **liniach rozgraniczających orientacyjnych** – należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania sąsiadujących z sobą terenów, czyli w efekcie korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i technicznych,
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które ustalono w planie do utrzymania lub realizacji docelowej na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 9) **działce lub działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
 - 10) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych,
 - 11) **przedsięwzięciach** - należy przez to rozumieć inwestycje budowlane lub inne ingerencje w środowisko, polegające na przekształcaniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, w tym również wydobywanie zasobów naturalnych,
 - 12) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ściśle ustalone linie usytuowania ścian budynków zgodnie z rysunkiem planu, linie te nie dotyczą remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie,
 - 13) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację nowych budynków oraz rozbudowy istniejących wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi planu, linie te nie dotyczą remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie,
 - 14) **mieszkalnictwie jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne spełniające wymogi określone w przepisach odrębnych,
 - 15) **intensywnym mieszkalnictwie jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej,
 - 16) **mieszkalnictwie wielorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne nie spełniające kryteriów dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego określonych w przepisach odrębnych,
 - 17) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe, wraz z urządzeniami służącymi do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych; do tak rozumianych usług należy zaliczyć: handel detaliczny (o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m²), gastronomię, rzemiosło, łączność, kulturę, turystykę i wypoczynek, oświatę, naukę, zdrowie i opiekę społeczną, sport, rekreację, administrację oraz poza wskazanymi w planie terenami z zabudową mieszkaniową - stacje obsługi pojazdów i stacje paliw w tym stacje auto gazu,

- 18) **usługi nieuciążliwe** – to jest usługi nie powodujące, na podstawie przepisów odrębnych, ograniczenia w korzystaniu z danego terenu i terenów sąsiednich zgodnego z ich przeznaczeniem określonym w planie,
- 19) **objektach małej architektury** – należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesieniu walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, posiedziska, pergole, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe itp.,
- 20) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymaganą planem wysokość budynków mierzoną od uśrednionego rzeczywistego poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; spełnienia wymogu wysokości zabudowy nie stosuje się w przypadku remontów budynków,
- 21) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 22) **budynku niskim** – należy przez to rozumieć budynek do 12,0 m wysokości włącznie nad poziomem terenu,
- 23) **piwnicy** – rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia gospodarcze lub techniczne, w których poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej poziomu terenu,
- 24) **suterenie** – rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu,
- 25) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na danym terenie, bądź działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
- 26) **przepisach odrębnych lub szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 6

Podział miasta na obszary funkcjonalno-przestrzenne

1. Dla terenu w granicach administracyjnych miasta, obowiązujących od 1995 r., przyjmuje się podział na 9 jednostek oznaczonych literami: A, B, C, D, E, F, G, H, J.
2. Wyznacza się na rysunku planu jednostki funkcjonalne oraz wydziela się liniami obszary funkcjonalno – przestrzenne, dla których ustala się oznaczenia literowo – cyfrowe:
 - 1) JEDNOSTKA „A” – CENTRUM, dla której obszary oznaczono symbolami kolejno od „A1” do „A13”. Jednostka obejmuje obszar Śródmieścia, położony na zachód od rzeki Srebrnej (historyczny Sandomierz), między linią kolejową Warszawa -Terespol, ulicą Chełmońskiego, od zachodu ul. Licealną i dalej ul. Piękną, Kopernika i Świętokrzyską, a od wschodu ul. Parkową.
 - 2) JEDNOSTKA „B” – ZACHODNIA, dla której obszary oznaczono kolejno symbolami od „B1” do „B5”. Jednostka „B” przylega od wschodu do jednostki „A” i obejmuje teren zawarty pomiędzy ul. Warszawską, ul. Kopernika, Piękną, Licealną, linią kolejową Pilawa -Tłuszcz oraz linią kolejową Warszawa -Terespol.

- 3) JEDNOSTKA „C” – NOWE MIASTO, dla której obszary oznaczono kolejno symbolami od „C1” do „C6”. Jednostka obejmuje teren zawarty pomiędzy ulicą Warszawską, linią kolejową Pilawa-Tłuszcz, granicą miasta, ulicami Boczną, Chełmońskiego i Świętokrzyską.
- 4) JEDNOSTKA „D” – PARKOWA, dla której obszary oznaczono symbolami kolejno od „D1” do „D7”. Obszar jednostki zawarty jest pomiędzy północną granicą miasta, rzeką Srebrną, ulicą Warszawską, dopływem rzeki Srebrnej (bez nazwy) oraz ulicami: Parkową, Chełmońskiego i Boczną.
- 5) JEDNOSTKA „E” – KOŚCIELNA, dla której obszary oznaczono kolejno symbolami od „E1” do „E6”. Obszar jednostki ograniczony jest rzeką Srebrną, północno-wschodnią granicą miasta oraz ul. Warszawską.
- 6) JEDNOSTKA „F” – SIENNICKA, dla której obszary oznaczono kolejno symbolami od „F1” do „F9”. Obszar jednostki ograniczony jest ul. Warszawską, wschodnią granicą miasta, linią kolejową Warszawa -Terespol oraz rzeką Srebrną.
- 7) JEDNOSTKA „G” – ANIELINA, dla której obszary oznaczono kolejno symbolami od „G1” do „G3”. Obszar jednostki zawarty jest pomiędzy południowo-wschodnią granicą miasta i terenami linii kolejowej Warszawa –Terespol i rzeką Srebrną.
- 8) JEDNOSTKA „H” – STANKOWIZNA, dla której obszary oznaczono kolejno symbolami „H1” do „H7”. Obszar jednostki ograniczony jest rzeką Srebrną, południową granicą miasta oraz torami linii Pilawa -Tłuszcz i Warszawa -Terespol.
- 9) JEDNOSTKA „J” – KĘDZIERAK, dla której obszary oznaczono kolejno symbolami od „J1” do „J4”. Obszar jednostki ograniczony jest zachodnią granicą miasta i torami linii kolejowych Warszawa -Terespol i Pilawa –Tłuszcz oraz południową granicą miasta.

ROZDZIAŁ 2 – USTALENIA DOTYCZĄCE WARUNKÓW I OGRANICZEŃ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 7

1. Ustala się wymóg uwzględnienia ochrony konserwatorskiej następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - 1) kościół parafialny pod wezwaniem Narodzenia NMP, z XVI w. Nr rejestru: 23/128,
 - 2) siedziba powiatowego inspektora sanitarnego , Plac Kilińskiego 10, z poł. XIX w. Nr rejestru: 42/223,
 - 3) urząd pocztowy, ul. Warszawska 149, 1 ćw. XIX w. Nr rejestru: 151/648,
 - 4) zespół pałacowy, obecnie Miejski Dom Kultury:
 - a) pałac z pocz. XVII w. Nr rejestru 16/65,
 - b) park romantyczny, (pierwotnie ogród włoski z pocz. XVII w.), rekompozycja z pocz. XIX w. i po 1874 r. Nr rejestru: 16/65,
 - 5) dwór Andriollego (ruina) ul. Warszawska 173, z I poł. XIX w. Nr rejestru: 152/649,
 - 6) dom K. Rudzkiego, ul. Sosnkowskiego 6, 1880 r. Nr rejestru 409/92,

- 7) Willa doktora J. Huberta, ul. Sosnkowskiego 4, z przełomu XIX i XX wieku.
Nr rejestru: 410/500,
 - 8) zespół WKU, ul. Piękna 3. Nr rejestru 446.
2. Odpowiednio do przepisów odrębnych dla działek z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków ustala się wymóg uzgodnienia projektu: przedsięwzięcia, scalenia nieruchomości lub podziału z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8

1. Wprowadza się ochronę planistyczną realizowaną poprzez utrzymanie tradycyjnych form architektonicznych. Ochroną obejmuje się obiekty o wartościach kulturowych, obiekty będące w zainteresowaniu konserwatorskim i obiekty będące w ewidencji konserwatorskiej w tym:
 - 1) elementy historycznego układu urbanistycznego miasta (od XV do XIX wieku), w tym szczególnie dawne rynki: mińskie (Stary Rynek i plac Wolności) i sandomierski (plac Kilińskiego) oraz ciągi uliczne: Piłsudskiego, Warszawska (na fragmentach) i Kościelna – Siennicka,
 - 2) kościół Mariawitów z pocz. XX wieku,
 - 3) zespół szpitalny z pocz. XX w., w tym budynek główny, budynek oddziału pomocy doraźnej i kaplica,
 - 4) budynek z poł. XIX w. przy ul. Warszawskiej 94, obecnie Klub Nauczyciela - dawny budynek Komisji Edukacji Narodowej,
 - 5) budynki zespołu szkół przy ul. Pięknej, w tym gmach główny z lat 30-tych XX w. i internat z 1903 r,
 - 6) pałacyk Łubieńskich przy ul. Okrzei, z II poł. XIX w. – przebudowany,
 - 7) budynek zespołu szkół przy ul. Kościuszki, dawna szkoła handlowa i biblioteka z lat 90-tych XIX w.,
 - 8) pozostałości starych zabudowań i gładz pamiątkowy na terenie koszar jednostki wojskowej,
 - 9) dawny cmentarz żydowski przy ul. 1 PLM „Warszawa”,
 - 10) cmentarz pamiątkowy żołnierzy radzieckich przy ul. Warszawskiej,
 - 11) budynek banku PKO z lat 50-tych XXw., przy ul. Armii Ludowej,
 - 12) pomnik Konstytucji 3 Maja przy ulicy tej nazwy u zbiegu z ul. Kazikowskiego.
2. Przy modernizacji lub zamiarze rozbiórki obiektów o wartościach historycznych, wprowadza się wymóg uzyskania przed wydaniem stosownej decyzji administracyjnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższy zapis dotyczy wymienionych niżej obiektów, w tym będących w ewidencji konserwatorskiej lub w zasięgu zainteresowania konserwatorskiego, są to budynki mieszkalne, przeważnie o konstrukcji drewnianej, pochodzące z końca XIX w. i początków XX w. to jest:
 - 1) budynki przy ul. Armii Ludowej
 - dom nr 34, drewniany, pocz. XX w.,
 - 2) budynki przy ul. Daszyńskiego
 - dom nr 1, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 2, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 3, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 4, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 5, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 6, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 8, drewniany, lata 30-te XX w.,

- dom nr 9, drewniany, lata 30-te XX w.,
- dom nr 10, drewniany, lata 30-te XX w.,
- dom nr 10 a, drewniany, lata 30-te XX w.,
- 3) budynki przy ul. Kazikowskiego
 - dom nr 1, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 3, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 4, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 5, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 9, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 11, drewniany, XIX/XX w.,
 - dom nr 13, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 26 a, drewniany, lata 20-te XX w.,
- 4) budynki przy placu Kilińskiego
 - dom nr 1, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 5, lata 20-te XX w.,
- 5) budynki przy ul. Klonowej
 - dom nr 9, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 49, drewniany, k. XIX w.,
 - dom nr 61, drewniany, lata 30-te XX w.,
- 6) budynki przy ul. Kościelnej
 - dom nr 2, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 4, murowany, pocz. XX w.,
 - dom nr 6, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 10, murowany, pocz. XX w.,
 - dom nr 12, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 14, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 16, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 18, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 20, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 22, drewniany, pocz. XX w.,
- 7) budynki przy ul. Kościuszki
 - dom nr 10, drewniany, XIX/XX w.,
 - dom nr 12/14, drewniany, XIX/XX w.,
 - dom nr 23, XIX/XX w.,
 - dom nr 25 a, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - willa nr 27, murowana, ok.1890 r.,
- 8) budynki przy ul. Kresowej
 - dom nr 39, drewniany, lata 30-te XX w.,
- 9) budynki przy ul. Kardynała Wyszyńskiego
 - dom nr 2, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 4, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 7, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 10, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 16, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 28, drewniany, pocz. XX w.,
- 10) budynki przy ul. Małopolskiej
 - dom nr 24, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 26, drewniany, lata 30-te XX w.,
- 11) budynki przy ul. Okrzei

- dom nr 3, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 4, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 5, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 10, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 11, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 12, drewniany, pocz. XX w.,
- 12) budynki przy ul. Osiedlowej
- dom nr 3, drewniany, k. XIX w.,
 - dom nr 7, drewniany, k. XIX w.,
 - dom nr 11, drewniany, k. XIX w.,
 - dom nr 35, drewniany, k. XIX w.,
 - dom nr 48, drewniany, lata 30-te XIX w.,
 - dom nr 62, drewniany, k. XIX w.,
- 13) budynki przy ul. Parkowej
- dom nr 2, drewniany, pocz. XX w.,
- 14) budynki przy ul. Polowej
- dom nr 1, murowany, 1903 r.,
- 15) budynki przy ul. Siennickiej
- dom nr 13, murowany, pocz. XX w.,
- 16) budynki przy ul. Smoleńskiego
- dom nr 7, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 11, drewniany, pocz. XX w.,
- 17) budynki przy ul. Piłsudskiego
- dom nr 3, drewniany, k. XIX/XX w.,
 - dom nr 7, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 9/9 a, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 11, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 13, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 15, drewniany, lata 20-te XX w.,
 - dom nr 17, murowany, XIX/ XX w.,
 - dom nr 23, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 29, drewniany, k. XX w.,
 - dom nr 31, drewniany, XIX/XX w.,
 - dom nr 38, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 39, drewniany, lata 30-te XX w.,
 - dom nr 40/42, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 46, drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 48, drewniany, lata 30-te XX w.,
- 18) budynki przy ul. Świętokrzyskiej
- dom nr 42, drewniany, 1934 r.,
 - dom nr 44, lata 20-te XX w.,
- 19) budynki przy ul. Warszawskiej
- dom nr 52 (dawniej nr 42), drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 56 (dawniej nr 46), murowany, pocz. XX w.,
 - dom nr 58 (dawniej nr 48), murowany, pocz. XX w.,
 - dom nr 64 (dawniej nr 54), drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 103 (dawniej nr 55), drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 68 (dawniej nr 56), drewniany, pocz. XX w.,
 - dom nr 70 (dawniej nr 58), drewniany, pocz. XX w.,

- dom nr 82 (dawniej nr 66), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 92 (dawniej nr 82), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 98 (dawniej nr 88), drewniany, k. XIX w.,
- dom nr 100 (dawniej nr 90), drewniany, k. XIX w.,
- dom nr 141 (dawniej nr 91), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 102 a (dawniej nr 92), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 108 (dawniej nr 96), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 110 (dawniej nr 98), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 101, drewniany, XIX/XX w.,
- dom nr 161 (dawniej nr 107), drewniano-murowany, pocz. XX w.,
- dom nr 163 (dawniej nr 109), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 165 (dawniej nr 111), drewniany, pocz. XX w.,
- dom nr 130 (dawniej nr 114), murowany, XIX/XX w.,
- dom nr 140 (dawniej nr 120), murowany, 1892 r.,
- dom nr 148/150 (dawniej nr 126), murowany, XIX/XX w.,
- dom nr 126 a, drewniany, XIX/XX w.,
- dom nr 203 (dawniej nr 135), drewniany, pocz. XX w.

§ 9

1. W planie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „A”.
 - 1) Zgodnie z rysunkiem planu granice strefy obejmują układ przestrzenny oraz tereny i obiekty o wartościach kulturowych:
 - a) hipotetyczny zasięg rozplanowania renesansowego Sandomierza, którego rynkiem był dzisiejszy plac Kilińskiego,
 - b) średniowieczny rynek miasta lokacyjnego (dziś Stary Rynek) wraz z kościołem i jego otoczeniem, układ dróg przedlokacyjnych - późniejszych ulic miasta średniowiecznego wraz z zachowaną wzdłuż nich historyczną parcelacją,
 - c) obszar XIX-wiecznego centrum miasta, tj. zabudowa wzdłuż ul. Warszawskiej na odcinku od ul. Kościuszki do pl. Stary Rynek oraz fragmentu ulicy Piłsudskiego na odcinku od pl. Kilińskiego do ul. Mireckiego,
 - d) historyczne założenie parkowe,
 - 2) Dla wykonania ochrony w strefie nakazuje się:
 - a) ochronę obiektów będących w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) utrzymać charakterystyczny rytm fasad domów wzdłuż ulic i placów; a przy ulicy Kościelnej – dodatkowo utrzymać zachowane historyczne szerokości działek,
 - c) zachować, modernizować istniejącą zabudowę o wartościach architektonicznych,
 - d) podnieść standard wyposażenia w infrastrukturę instalacyjną obecnej zabudowy i działek,
 - e) nawiązywać nową zabudowę do historycznych linii zabudowy,
 - f) nawiązywać w nowej zabudowie do istniejącego gabarytu obudowy ulicy:
 - charakterem zabudowy,
 - formą architektoniczną,
 - nachyleniem dachów,
 - tradycyjnymi materiałami budowlanymi,
 - g) przy działalności realizacyjnej nowych obiektów, modernizacji istniejących lub rozbiórce obiektu nakaz uzgodnienia projektu lub wymaganej dokumentacji, przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- h) odpowiednio do przepisów odrębnych uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lokalizacje i projekty wszystkich reklam i szyldów.
2. W planie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B”.
- 1) Zgodnie z rysunkiem planu strefą obejmuje się układ przestrzenny w tym:
 - a) większość obszaru miasta XIX-wiecznego,
 - b) dawny rynek pomocniczy miasta średniowiecznego, obecny Plac Wolności wraz z otaczającą zabudową,
 - c) rejon dwóch obiektów zabytkowych, położonych przy ul. Sosnkowskiego,
 - d) dwa zespoły zabudowy jednorodzinnej, powstałe w ramach realizacji idei „miasta-ogrodu” z lat 20-tych XX wieku – wydzielone odrębnym oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) Dla wykonania ochrony w strefie nakazuje się:
 - a) ochronę i zachowanie w miarę możliwości wraz z otoczeniem:
 - historycznego układu ulic i reliktyw świadomej kompozycji urbanistycznej,
 - zespołów i obiektów o wartościach kulturowych,
 - b) przy działalności realizacyjnej nowych obiektów, modernizacji istniejących lub rozbiórce obiektu wymóg uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do projektu lub wymaganej dokumentacji,
 - c) odpowiednio do przepisów odrębnych zaopiniować u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lokalizacje i projekty wszystkich reklam i szyldów.
3. W planie ustala się strefy ochrony archeologicznej.
- 1) Zgodnie z rysunkiem planu strefy „OW” obejmują:
 - a) obszar przedlokacyjnego zagospodarowania miasta za kościołem parafialnym, tzw. „wrzeciono”,
 - b) obszar między rzeką Srebrną a ul. Błonie wraz z pl. Stary Rynek oraz rejon części ul. Górki,
 - c) miejsce przypuszczalnej lokalizacji dworu Wolskich, zapewne na głównej osi założenia sandomierskiego,
 - 2) Wszelkie roboty budowlane w tych strefach, także inżynierskie, prowadzone poniżej 30 cm od poziomu współczesnej powierzchni użytkowej gruntu należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który może żądać wstrzymania w/w robót w celu wykonania niezbędnych badań.
4. Ze względu na uwarunkowania historyczne wprowadza się nakaz zabudowy pierzejowej w miejscach, gdzie została wprowadzona obowiązująca linia zabudowy.

II. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

§ 10

Przy realizacji przedsięwzięć w granicach miasta ustala się uwzględnienie szczególnych form ochrony przyrody i obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 11

1. W granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w stosunku do terenu, dla którego przewiduje się zmianę przeznaczenia lub realizację przedsięwzięcia, ustala się uwzględnienie w sposobie zagospodarowania przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie.
2. W odniesieniu do terenów lasów (oznaczonych na rysunku planu Ls) w Obszarze Chronionego Krajobrazu ustala się pozostawienie terenów bez zabudowy w pasie 25,0 m od granic kompleksów leśnych oraz zgodnie z rysunkiem i zapisami planu.
3. W stosunku do pomników przyrody – drzewa pojedyncze i w alejach ustala się:
 - 1) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzania, umieszczania znaków nieprzewidzianych prawem,
 - 2) nakaz odsunięcia nowej zabudowy od pnia drzewa minimum 15,0 m,
 - 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w odległości do 15,0m od pnia drzewa,
 - 4) wymóg uwzględnienia przy wszelkich przedsięwzięciach aktualnego rejestru pomników przyrody.
4. Wskazuje się dla potrzeb planu pomniki przyrody podlegające ochronie prawnej, których miejsca sytuowania oznaczono są na rysunku planu symbolem:

nr rejestru	gatunek	lokalizacja
499	dąb szypułkowy	ul. Piękna 1
310/4	jesion wyniosły	park zabytkowy
310/2	klon zwyczajny	park zabytkowy
422	dąb szypułkowy	skrzyżowanie ulic Florencji i Granicznej
4	topola biała	park zabytkowy – obok kanału
56	wiąz szypułkowy	cmentarz parafialny
60	dąb szypułkowy	park zabytkowy
57	sosna pospolita	leśnictwo Stankowizna, oddział 145 a
62	dąb szypułkowy	Warszawska 82
63	dąb szypułkowy	Kościuszki 25
64	dąb szypułkowy	teren przedszkola przy ul. Konstytucji 3 Maja
310/3	topola czarna	park zabytkowy
450	dąb szypułkowy	od strony ul. Daszyńskiego
451	2 dęby szypułkowe	Warszawska 144,

2. USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 12

Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych terenach przedsięwzięć wywołane: emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją, a w przypadku lokalizacji przedsięwzięcia w budynku mieszkalnym nie może pogarszać w wyżej wymienionym zakresie warunków zamieszkania. W przypadku przewidywanego przekroczenia oddziaływania stosuje się przepisy odrębne.

§ 13

Budowa obiektów produkcyjno-usługowych, handlu hurtowego oraz obiektów biurowo-administracyjnych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji przedsięwzięcia.

§ 14

Ustala się wymóg ochrony stosunków wodnych w gruncie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

1. W odniesieniu do wód podziemnych ustala się:
 - 1) w strefach ochrony ujęć wody, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody, wynikające z przepisów odrębnych,
 - 2) na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo wodnych, wskazanych na rysunku planu, postuluje się niepodpiwniczanie budynków,
 - 3) wymóg objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz zgodnie z przepisami odrębnymi docelowo odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich istniejących i projektowanych obiektów,
 - 4) nakaz podczyszczania ścieków w granicy lokalizacji przedsięwzięcia przy budowie obiektów produkcyjno-usługowych, handlu hurtowego,
 - 5) obowiązek odwodnienia terenów usługowych oraz terenów komunikacji publicznej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami:
 - a) do kanalizacji deszczowej,
 - b) przy braku sieci kanalizacji dopuszcza się inne rozwiązania na podstawie przepisów odrębnych,
 - 6) w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się ich odwodnienie na własnych działkach do gruntu lub rowu, a jeżeli jest to możliwe do miejskiej kanalizacji deszczowej.
2. W odniesieniu do naturalnych cieków wodnych i terenów wód otwartych ustala się:
 - 1) zachowanie naturalnego koryta rzeki Srebrnej i utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów; dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi,
 - 2) zachowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi istniejących zbiorników wodnych oraz dopuszczenie spiętrzania wód na odcinkach, gdzie nie spowoduje to ograniczenia dla sytuowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - 3) dla zachowania dostępu do wód zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy publicznych wód powierzchniowych w tym, rzek, kanałów, rowów, zbiorników wodnych, stawów,
 - 4) odsunięcie zabudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu, w przypadku braku nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu ustala się odsunięcie zabudowy minimum 20,0m od brzegu cieku w Obszarze Chronionego Krajobrazu i 6,0 m na pozostałych terenach.
3. W odniesieniu do terenów zmeliorowanych ustala się:
 - 1) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenów oraz przebudowy sieci drenarskich,
 - 2) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania,

- 3) zakaz samowolnych przeróbek rowów,
- 4) w miejscu skrzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki,
- 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej wszystkich form, zachowuje się rowy melioracyjne jako otwarte, dopuszczając zmianę ich przebiegu,
- 6) w terenach **UM** i **MU** dopuszcza się przekrycie i przełożenie rowów melioracyjnych,
- 7) dopuszcza się także przekrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 8) odsunięcie zabudowy od rowów i kanałów zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu liniami zabudowy, w przypadku ich braku minimum 6,0m,
- 9) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 16

W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przepisów odrębnych, przy spełnieniu § 32 niniejszej uchwały.

§ 17

1. W odniesieniu do warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - 1) nakazuje się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla obiektów lokowanych w zasięgu obszaru o złożonych warunkach gruntowych, wskazanych na rysunku planu,
 - 2) na pozostałych terenach postuluje się wykonywanie ekspertyzy geologicznej.
2. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

3. OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAINWESTOWANIA

§ 18

1. Na terenach gdzie na podstawie dostępnych opracowań (przegląd ekologiczny, mapa akustyczna itp.) stwierdzono wartości ponadnormatywne drgań, emisji i immisji hałasu, energii i zanieczyszczeń, do czasu utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, ustala się wymóg informowania, o stanie środowiska, osoby występujące o wypis – wyrys z planu.
2. W przypadku ustanowienia przez właściwy organ obszarów ograniczonego użytkowania ustala się uwzględnienie w sposobie zagospodarowania przyjętych ograniczeń bez konieczności zmiany niniejszego planu.
3. Dla istniejącej oczyszczalni ścieków:
 - 1) do czasu wygaśnięcia Decyzji Wojewody Siedleckiego nr OS - I - 7622/19/93/94 z dnia 15 listopada 1994 r. w sprawie ustanowienia w strefy ochronnej utrzymuje się w zasięgu 200,0 m od granicy terenu oczyszczalni ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z w/w decyzją,

- 2) w przypadku wygaśnięcia w/w decyzji uwzględnia się przy zagospodarowaniu terenów wokół oczyszczalni ustanowiony przez właściwy organ obszar ograniczonego użytkowania, do tego czasu stosuje się przepisy odrębne,
- 3) docelowo postuluje się wprowadzenie rozwiązań technicznych nie wymagających powoływania obszaru ograniczonego użytkowania wokół oczyszczalni, to jest zmniejszenie niepożądanego oddziaływania oczyszczalni do granic działki; po spełnieniu w/w postulatu obszar strefy ustala się włączyć do terenów sąsiednich zgodnie z zapisami na rysunku planu.

§ 19

1. Ustala się wymóg odsunięcia budynków mieszkalnych o 19,0m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, dla terenów wzdłuż tych sieci dopuszcza się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zabudowę o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe po spełnieniu przepisów odrębnych oraz po uzgodnieniu inwestycji z zarządzającym siecią.
2. W odległości po 5,0 m z każdej strony od zewnętrznych przewodów sieci 15kV lokalizacja wszelkiej zabudowy dopuszczanej w planie pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych oraz po uzgodnieniu inwestycji z zarządzającym siecią.
3. Postuluje się skablowanie napowietrznych linii 15 kV, istniejących i projektowanych.
4. W przypadku likwidacji lub skablowania sieci, dopuszcza się wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej na podstawie ustaleń planu.

§ 20

1. Dla gazociągów średniego ciśnienia obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Powyższa odległość może być weryfikowana w decyzjach administracyjnych w uzgodnieniu z dysponentem sieci gazowej.

§ 21

Na terenach przylegających do magistralnych przewodów podziemnych infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i obowiązujących norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych; chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z dysponentem magistrali.

§ 22

W planie przyjęto następującą klasyfikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z obiektami usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności gospodarczej traktuje się jako „tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” i „ tereny zabudowy jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,
- 2) wskazane w planie tereny usług oświaty **UO** – jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży” w ramach przepisów Prawa Ochrony Środowiska,

- 3) wskazane w planie tereny usług zdrowia **UZ** w zakresie ochrony przed hałasem – jako „tereny domów opieki” w ramach przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

§ 23

1. Ustala się wymóg odsunięcia zabudowy mieszkaniowej i obiektów określonych w przepisach odrębnych od granic terenu cmentarza minimum 50,0 m, gdy zostanie zapewnione zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
2. Ustala się wymóg odsunięcia zabudowy mieszkaniowej i obiektów określonych w przepisach odrębnych od granic terenu cmentarza minimum 150,0 m, gdy nie spełniony zostaje ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W odległości do 50,0m od ogrodzenia cmentarza ustala się możliwość lokalizacji dojazdów, parkingów, garaży, obiektów usługowych dla potrzeb cmentarza, pod warunkiem, że nie będą one wymagać ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

4. KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

§ 24

1. Wyznacza się zasięg systemu terenów zieleni miejskiej wraz z zielenią towarzyszącą zabudowie w powiązaniu terenami leśnymi **Ls** i **ZL** oraz doliną rzeki Srebrnej.
2. Nakazuje się zachowanie i odnowę drzewostanu i krzewów na terenach zieleni publicznej wskazanych w planie.
3. Ustala się w pasach ulic publicznych oraz we wskazanych ciągach komunikacyjnych (KPz) i placach (KPp/z) utrzymanie i wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej - szpalerów drzew, pod warunkiem spełnienia warunków technicznych dla zabudowy, dla dróg, linii kolejowych i sieci inżynierskich.
4. Ustala się ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie w obszarze miasta - o ile pozwala na to wiek drzew.
5. Wprowadza się nakaz zachowania i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach powierzchni biologicznie czynnej terenu określonej procentowo dla poszczególnych obszarów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Tam, gdzie nie podano konkretnej wartości ustala się dla obszarów zabudowy mieszkaniowej minimum 20%. Powierzchnie te powinny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 pkt. 9 niniejszej uchwały.
6. Postuluje się wkomponowywanie istniejących pojedynczych drzew i zespołów zieleni w projektowane zagospodarowanie, za wyjątkiem planowanych korekt układu komunikacyjnego.
7. Odstąpienie od obowiązku ochrony drzew jest możliwe zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie decyzji administracyjnej.
8. W ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych obszarów ustala się warunki dopuszczenia inwestycji kubaturowych, parkingów oraz infrastruktury technicznej w terenach zieleni oraz ustala się procent terenów biologicznie czynnych.

III. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 25

1. Ustala się w planie hierarchię funkcjonalną ulic publicznych w podziale na:
 - 1) **ulice główne ruchu przyspieszonego** - drogi krajowe oznaczone symbolami **KUGP** na rysunku planu,
 - 2) **ulice główne** - drogi krajowe lub wojewódzkie oznaczone symbolami **KUG** na rysunku planu,
 - 3) **ulice zbiorcze** - drogi wojewódzkie lub powiatowe oznaczone symbolami **KUZ** na rysunku planu ,
 - 4) **ulice lokalne** - drogi powiatowe lub miejskie oznaczone symbolem **KUL** na rysunku planu,
 - 5) **ulice dojazdowe** - drogi powiatowe lub miejskie oznaczone symbolem **KUD** na rysunku planu,
 - 6) **dojazdy** – drogi miejskie oznaczone symbolem **KD** na rysunku planu.

2. Ustala się ciągi i place obsługujące poszczególne tereny miasta:
 - 1) niepubliczne drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem **KW** na rysunku planu, dla których obowiązek wytyczenia powstaje gdy brak możliwości bezpośredniego dojazdu z publicznych dróg i ciągów,
 - 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne – miejskie oznaczone symbolem **KPJ** na rysunku planu,
 - 3) publiczne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu lokalnego celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i obsługi dojazdowej przyległych nieruchomości, oznaczone symbolem **KP** na rysunku planu,
 - 4) publiczne ciągi piesze zagospodarowane zielenią, oznaczone symbolem **KPz** na rysunku planu,
 - 5) publiczne place oznaczone symbolem **KPp**,
 - 6) publiczne place zagospodarowane zielenią **KPp/z**.

3. Dla obsługi miasta komunikacją autobusową ustala się docelowo dla ulic głównych ruchu przyspieszonego, ulic głównych, ulic zbiorczych oraz tych lokalnych, po których jest poprowadzona lub będzie poprowadzona komunikacja autobusowa rozwiązania zapewniające:
 - 1) realizację zatok autobusowych w ciągach tych ulic,
 - 2) minimalne szerokości jezdni 6,0m i pasa ruchu 3,0m,
 - 3) skrzyżowania rozwiązane w sposób umożliwiający skręt pojazdów obsługujących transport zbiorowy.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji skrzyżowań i włączeń do dróg publicznych:
 - 1) nakaz realizacji skrzyżowań ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) utrzymanie dotychczasowych wyjazdów - wjazdów i włączeń dróg wewnętrznych do dróg publicznych zrealizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami o ile w planie brak innych szczegółowych ustaleń w tym zakresie,
 - 3) nakaz wyznaczania nowych wyjazdów - wjazdów oraz wydzielania geodezyjnego dróg wewnętrznych zgodnie z:
 - a) ustaleniami szczegółowymi planu,
 - b) przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - c) wymogami i uzgodnieniami zarządów danych dróg publicznych.

5. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację nowych kiosków usługowo-handlowych do 15m² powierzchni, po uzgodnieniu z właściwym zarządem drogi.
6. Ustala się uwzględnienie w sposobie zagospodarowania pasów ulicznych i pasów linii kolejowych istniejących i docelowo projektowanych bezkolizyjnych skrzyżowań dróg z liniami kolejowymi zgodnie z § 28 pkt. 2, 3 niniejszej uchwały.

§ 26

Dla realizacji układu ulicznego wyznacza się przebieg, klasę i szerokość dróg publicznych; przebieg i szerokość ciągów publicznych i niepublicznych.

1. Dla odcinka drogi krajowej w ul. Kołbielskiej ustala się klasę **drogi głównej ruchu przyspieszonego (KUGP)**, szerokość jezdni i szczegółowe rozwiązania do ustalenia na etapie projektu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymóg zapewnienia ograniczonego dostępu do tej drogi.
2. Dla ciągu dróg krajowych tj.: drogi do Stanisławowa, odcinka ul. Warszawskiej od zachodniej granicy miasta do drogi do Stanisławowa ustala się klasę **ulicy głównej (KUG)**. Do czasu wybudowania na północ od miasta autostrady A-2 oraz poprowadzenia ciągu drogi krajowej nr 50 jako powiązania układu komunikacyjnego Mińska Mazowieckiego z autostradą A-2 na przedłużeniu ulicy Kołbielskiej w kierunku północnym, należy utrzymać obecny układ. Wymóg zapewnienia ograniczonego dostępu do tej drogi.
3. Dla ul. Warszawskiej na odcinku od drogi do Stanisławowa - do wschodniej granicy miasta ustala się klasę **ulicy zbiorczej (KUZ)**. Ustala się utrzymanie dotychczasowych parametrów do czasu dokonania zmiany kategorii drogi z krajowej na powiatową lub miejską, to jest do czasu wybudowania po północnej stronie miasta autostrady A-2 oraz poprowadzenia ciągu drogi krajowej nr 50 jako powiązania układu komunikacyjnego Mińska Mazowieckiego z autostradą A-2 na przedłużeniu ulicy Kołbielskiej w kierunku północnym.
4. Dla nowo wydzielanych **ulic zbiorczych (KUZ)** ustala się szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m lub 25,0 m z dopuszczeniem zwężeń lub poszerzeń zgodnie z rysunkiem planu. Dla istniejących ulic zbiorczych ustala się utrzymanie szerokości pasa ulicznego zgodnie z rysunkiem planu. Postuluje się szerokość jezdni o dwóch kierunkach 7,0 m (2 pasy ruchu) lub 12,0 m (4 pasy ruchu), natomiast dla jezdni o jednym kierunku ruchu postuluje się szerokość 6,0 m (2 pasy ruchu). Zgodnie z rysunkiem planu ustala się klasę ulic zbiorczych – publicznych dla:
 - 1) istniejących:
 - a) dróg wojewódzkich,
 - ul. Siennicka,
 - b) dróg powiatowych,
 - ul. Boczna,
 - ul. Jasna ,
 - ul. Kazikowskiego,
 - ul. Konstytucji 3-go Maja ,
 - ul. Kościuszki ,
 - ul. 1-go Maja ,
 - ul. 11 Listopada ,
 - ul. Przemysłowa,
 - 2) nowoprojektowanych:
 - ul. Kolejowa na fragmencie, zgodnie z rysunkiem planu,

- ul. 11 Listopada na fragmencie, zgodnie z rysunkiem planu,
 - ul. Leśna.
5. Dla nowo wydzielanych **ulic lokalnych (KUL)** ustala się szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m lub 12,0 m z dopuszczeniem zwężeń lub poszerzeń zgodnie z rysunkiem planu. Dla istniejących ulic lokalnych ustala się utrzymanie szerokości pasa ulicznego zgodnie z rysunkiem planu. Postuluje się szerokość jezdni w pierwszym przypadku 7,0m i 6,0m w drugim przypadku. Przyporządkowanie klasy dróg lokalnych o przekroju ulicznym (KUL) ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
 6. Dla **ulic dojazdowych (KUD)** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m lub 12,0 m ze zwężeniami lub poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu. Dla istniejących ulic dojazdowych ustala się utrzymanie szerokości pasa ulicznego zgodnie z rysunkiem planu. Postuluje się szerokość jezdni 6,0 m oraz stosowanie rozwiązań spowalniających ruch. Przyporządkowanie klasy dróg dojazdowych o przekroju ulicznym (KUD) ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
 7. Dla nowoprojektowanych **dojazdów (KD)** – ustala się szerokość pasa w liniach rozgraniczających 10,0 m lub 12,0 m ze zwężeniami lub poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu. Dla istniejących dojazdów ustala się utrzymanie szerokości pasa zgodnie z rysunkiem planu. Postuluje się szerokość jezdni 6,0 m. Przyporządkowanie klasy dojazdów (KD) ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
 8. Dla dróg **wewnętrznych (KW)**:
 - 1) wskazanych w rysunku planu ustala włączenie do dróg publicznych oraz szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) przebiegi nie wskazane graficznie w rysunku planu zapewnić przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych spełniając wymogi:
 - a) włączania do dróg publicznych w miejscach wskazanych symbolem graficznym gdy dla danego obszaru wynika to z ustaleń oraz rysunku planu,
 - b) zachowania szerokości pozwalającej spełnić parametry techniczne dla obsługi ruchu oraz dla zlokalizowania wszystkich sieci infrastruktury technicznej docelowo przewidzianej w planie dla obsługi zabudowy,
 - c) minimalnej szerokości nowo wydzielanych ciągów w zależności od ich docelowej długości:
 - minimum 5,0 m szerokości dla ciągów o długości do 30,0m,
 - minimum 8,0 m szerokości dla ciągów o długości od 30,0 m do 150,0 m,
 - minimum 10,0m szerokości dla ciągów o długości powyżej 150,0 m.
 9. Publiczne **ciągi pieszo-jezdne (KPJ)** - o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu od 5,0 m do 12,0 m, z preferencją stosowania posadzek jednoprzestrzennych.
 10. Publiczne **ciągi piesze (KP)** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu oraz wyznaczone wewnątrz kwartałów zabudowy ciągi piesze oznaczone symbolem (**KPz**), o zmiennej szerokości zgodnej z rysunkiem planu, dla których ustala się wymóg zagospodarowania części terenu zielenią towarzyszącą wysoką i niską.
 11. Publiczne **place** oznaczone graficznie na rysunku planu oraz symbolem (**KPp**) lub symbolem (**KPp/z**) dla placów z ustalonym wymogiem zagospodarowania części terenu zielenią towarzyszącą wysoką i niską.
 12. W celu zapewnienia kątów widoczności na skrzyżowaniach dróg:
 - 1) przy nowo wydzielanych ulicach i ciągach ustala się nakaz wprowadzenia kątów widoczności o wymiarach:

- a) 5,0 m x 5,0 m dla skrzyżowań pomiędzy ulicami lokalnymi (KUL), dojazdowymi (KUD), dojazdami (KD), ciągami pieszo - jezdniowymi (KPJ) oraz drogami wewnętrznymi (KW),
 - b) zgodnych z rysunkiem planu dla skrzyżowań z ulicami głównymi ruchu przyspieszonego (KUGP), głównymi (KUG), zbiorczymi (KUZ) oraz z liniami kolejowymi (KK),
- 2) zaleca się docelowe wprowadzenie kątów widoczności przy istniejących ulicach zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. W celu realizacji ścieżek rowerowych ustala się rezerwę pasów terenu, o szerokości minimum 1,5 m, w liniach rozgraniczających ulic, następujących ciągów komunikacyjnych:
- 1) ul. Przemysłowa, ul. Kościelna ul. Ogrodowa, ul. Nadrzeczna, wzdłuż rzeki Srebrnej, dalej pod torami kolejowymi, następnie (do kompleksu lasów po południowej stronie miasta) – wariantowo:
 - a) w wariantcie pierwszym wzdłuż rzeki Srebrnej,
 - b) w wariantcie drugim w ciągu ulic: Mrozowskiej, Lipowej, Wyspiańskiego oraz ul. Langiewicza,
 - 2) wzdłuż cieków wodnych, położonych w strefie chronionego krajobrazu - od przedłużenia ul. Siennickiej (poza granicami miasta) do nowoprojektowanej ulicy KUD (biegnącej wzdłuż działki parafii pod wezwaniem NMP), tą ulicą w kierunku północnym do ul. Klonowej (na fragmencie KUZ), wiaduktem nad torami kolejowymi, ul. Grzeszaka do ul. Dąbrówki,
 - 3) wzdłuż ul. Warszawskiej do ul. Dąbrówki, ul. Dąbrówki w kierunku wschodnim,
 - 4) ul. Wiejska (w powiązaniu – przez kompleks lasów – z trasą rowerową Przemysłowa-Langiewicza), pod torami kolejowymi, ul. Osiedlowa, ul. Chróścielewskiego i ul. Smoleńskiego w kierunku zachodnim do kompleksu lasów.

§ 27

1. Ustala się zasady lokalizacji parkingów:
- 1) tereny do parkowania dopuszcza się w przestrzeni ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujące wskaźniki:
 - a) 25 miejsc parkingowych / 100 mieszkańców w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca parkingowe / 1 dom jednorodzinny,
 - c) 25 miejsc parkingowych / 1000 m² pow. użytkowej usług,
 - d) 25 miejsc parkingowych / 1000 m² pow. użytkowej zakładów produkcyjnych.
2. W obszarach funkcjonalno - przestrzennych jednostki „A” – Centrum oznaczonych kolejno symbolami od „A1” do „A14” oraz obszarach „F1”, „F2” i „D7” dopuszcza się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, możliwość bilansowania miejsc postojowych na większym terenie - poza terenem działki inwestorskiej.

§ 28

1. Ustala się w planie tereny przeznaczone dla transportu kolejowego linii kolejowych relacji Warszawa - Terespol i Pilawa - Tuszcz oraz dla budynków, budowli i urządzeń związanych z obsługą transportu kolejowego, oznaczone symbolem **KK** na rysunku planu.

2. Docelowo ustala się w planie trzy bezkolizyjne skrzyżowania dróg z linią kolejową Warszawa –Terespol, w tym z:
 - 1) nowoprojektowanym przedłużeniem ulicy Bulwarnej (w rejonie rzeki Srebrnej),
 - 2) ulicą Siennicką,
 - 3) ciągiem ulic Grzeszaka - Klonowa (w rejonie przystanku kolejowego Anielina),
 - 4) ciągiem ulic Piłsudskiego - Sosnkowskiego.
3. Docelowo ustala się cztery bezkolizyjne skrzyżowania dróg z linią kolejową Pilawa - Tuszcz, w tym z:
 - 1) ciągiem ulic Sosnkowskiego - Chróścielewskiego – istniejące (modernizowane - do przejazdu pełnogabarytowego),
 - 2) ul. Warszawską – istniejące,
 - 3) przedłużeniem ul. Kolejowej – projektowane (modernizowane),
 - 4) przedłużeniem ul. Wiejskiej – istniejące (do modernizacji).
4. W zakresie obsługi ruchu kolejowego ustala się:
 - 1) utrzymanie i modernizację dworca kolejowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KKd** oraz zachowuje się lokalizację przystanku kolejowego, z przeznaczeniem do rozbudowy, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK**.
 - 2) w rejonie stacji kolejowej ustala się:
 - a) w ciągu ulic Piłsudskiego – Sosnkowskiego bezkolizyjne skrzyżowanie przejścia dla ludności z torami kolejowymi,
 - b) bezkolizyjny dostęp dla niepełnosprawnych do przejść, peronów oraz budynku dworca.
5. Na gruntach usytuowanych w sąsiedztwie linii kolejowych roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości:
 - 1) nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego z wyłączeniem z tego ustalenia robót związanych z prowadzeniem i utrzymaniem transportu kolejowego,
 - 2) od 4,0 m do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego **KK** po uzgodnieniu z zarządem linii kolejowej.
6. Minimalna odległość budynków i budowli od granicy terenów kolejowych o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej wynosi 10,0 m.
7. Nowe budynki mieszkalne i przeznaczenia zbiorowego ludzi należy:
 - 1) sytuować w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych dla przewidzianego w planie przeznaczenia,
 - 2) zabezpieczyć przed nadmiernym oddziaływaniem hałasu, drgań .
8. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych dopuszcza się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10,0 m. Drzewa i krzewy oraz elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych sytuować w odległości zapewniającej warunki widoczności określone w przepisach odrębnych.
9. Ze względu na oddziaływanie linii kolejowej budynki położone w obszarze terenów kolejowych (**KK**), na działkach o nr ewid. 2680/3 i 2614/4, ustala się utrzymać do adaptacji z wymogiem docelowej zmiany funkcji na niezwiązaną z mieszkalnictwem.

IV. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 29

W zakresie zaopatrzenia w wodę

1. Ustala się zasilanie obszaru planu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Ustala się w obszarze planu pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę sieci miejskiej.
3. Dopuszcza się w okresie przejściowym zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.
4. Ustala się pełne opomiarowanie wszystkich odbiorców wody.

§ 30

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

1. Ustala się rozdzielczy układ kanalizacji miejskiej.
2. Odbiornikiem ścieków z obszaru planu ustala się istniejący układ kanalizacji grawitacyjno-pompowej zakończonej istniejącą miejską oczyszczalnią.
3. Ustala się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych.
4. Ustala się odwodnienie głównych ulic, placów i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej zakończonej na wylotach do odbiorników separatorami zanieczyszczeń.
5. Ustala się dokończenie rozdziału sieci sanitarnej i deszczowej.
6. Ustala się dokończenie rozbudowy i modernizacji miejskiej oczyszczalni ścieków.
7. Ustala się pilne rozwiązanie gospodarki osadami ściekowymi powstającymi na miejskiej oczyszczalni ścieków.
8. Dla nowej zabudowy ustala się zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych w tym: indywidualnych oczyszczalni i zbiorników.
9. W obszarach o zabudowie ekstensywnej, dopuszcza się odstępnie od zakazu stosowania kanalizacji indywidualnych, w uzasadnionych technicznie i ekonomicznie przypadkach.
10. Ustala się lokalizacje nowych pompowni ścieków sanitarnych, w tym:
 - 1) Targówka-P1 we wschodniej części miasta,
 - 2) Huberta-P2 we wschodniej części miasta,
 - 3) Karolina-P3 w północnej części miasta,
 - 4) Stojadła-P4 tereny gminy na zachód od miasta,
 - 5) Kędzierak-P5 w dzielnicy Kędzierak.
11. Na terenach nie skanalizowanych, do czasu budowy kanalizacji miejskich, dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnych.

§ 31

W zakresie gospodarki odpadami stałymi

1. Zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
2. Zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki i ich odbiór, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie, w tym z planem gospodarki odpadami dla miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 32

W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą miasta z systemu zdalczynnego opartego o rejonowe źródła ciepła włączone do sieci zbiorczej oraz dla obszarów zabudowy ekstensywnej ze źródeł lokalnych.
2. Ustala się zakaz stosowania nieodnawialnych paliw stałych i olei opałowych ciężkich do ogrzewania nowej zabudowy pozostającej poza zasięgiem sieci zdalczynnej.
3. Ustala się modernizację miejskich źródeł ciepła z jednoczesną preferencją konwersji na paliwo gazowe lub olej opałowy lekki.

§ 33

W zakresie gazyfikacji przewodowej

1. Ustala się przebieg nowych tras gazociągów sieci podstawowej w liniach rozgraniczających ulic.
2. Postuluje się zasadę gazyfikacji gazem przewodowym przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu.
3. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze.
4. Ustala się przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5 m od projektowanych gazociągów.
5. Ustala się umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy.
6. Ustala się warunki gazyfikacji zgodne z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg przepisów odrębnych.

§ 34

W zakresie elektroenergetyki

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ 110/15kV „Mińsk Mazowiecki” i najbliższej rozdzielni 15kV.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej.
3. Ustala się prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
4. Ustala się zasilenie poszczególnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.

5. Ustala się lokalizację nowej stacji RPZ 110/15kV we wschodniej części miasta dla zaspokojenia potrzeb perspektywicznych i kierunkowych.

§ 35

W zakresie telekomunikacji

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej "CA Mińsk Mazowiecki." lub innej należącej do alternatywnego operatora.
2. Ustala się równoprawne warunki świadczenia usług telefonii stacjonarnej przez operatorów działających na podstawie przepisów odrębnych.
3. Ustala się zakaz budowy nowych stacji przekaźnikowych telefonii komórkowych w strefach ochrony konserwatorskiej oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu. Postuluje się ich lokalizację poza w/w przypadkami na terenach usługowych, przemysłowych, składów i baz.
4. Ustala się dopuszczenie budowy stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu przedsięwzięć.

§ 36

Zasady realizacji planu w zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu

1. Ustala się utrzymanie funkcji i linii rozgraniczających urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu, zarówno istniejących jak i projektowanych.
2. Dopuszcza się przebudowę (przełożenie) urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.
3. Ustala się utrzymanie w nowoprojektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy sieci ciepłej, wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji (jeden kanał sanitarny i jeden kanał deszczowy pod jezdniami).

ROZDZIAŁ 3 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH, KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZASAD I WARUNKÓW PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

I. JEDNOSTKA „A” – CENTRUM

**Wielofunkcyjny obszar śródmiejski z koncentracją usług, administracji i funkcji
prestiżowych oraz z zabudową mieszkaniową
wielorodzinną i jednorodziną (o zwiększonej intensywności)**

§ 37

1. Nakazuje się na działkach przeznaczonych pod zabudowę w jednostce „A”, lokalizowanie nowych obiektów bezpośrednio przy granicy, w sposób umożliwiający tworzenie zwartej zabudowy pierzejowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych następujących ulic: Piłsudskiego, Warszawska, Kościuszki, Konstytucji 3-go Maja (wraz z narożnikami tych ulic i ulic poprzecznych) – na odcinkach zgodnie z rysunkiem planu.
2. W jednostce „A”, na terenach nie określonych w ust. 1. postuluje się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek, o ile zapisy planu i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 38

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A1** zawartego pomiędzy ulicami: Chełmońskiego, 11 Listopada, Warszawską i zachodnią granicą parku **D7** i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U; U,Z; AU; UO; UM; MU; MN; MN,U** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **U,Z** - usługi służące obsłudze komunikacji z zielenią towarzyszącą,
- 3) **AU** - urzędy, biura, banki i usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **UO** - usługi oświaty – jako przeznaczenie podstawowe; z dopuszczeniem mieszkań dla nauczycieli i terenów sportowych,
- 5) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkalnej w wykorzystaniu tego terenu,
- 6) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 7) **MN** - intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; istniejąca wolnostojąca jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa jako dopuszczona; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 8) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem nie więcej niż 20% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu każdej z działek, i z możliwością lokalizowania usług jako wolnostojących.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach zabudowy oznaczonych na rysunku planu: **AU, UM, MU i MN,U** - nie mniej niż 25% powierzchni terenu,
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) na terenie usług z zielenią towarzyszącą **U,Z** – nie mniej niż 30% powierzchni terenu.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :
 - a) wzdłuż ul. Warszawskiej (na odcinku od ul. Parkowej do ul. Bankowej) oraz dla narożnika ul. Warszawskiej i ul. Parkowej (linia zabudowy ul. Parkowej

- to na fragmencie pierzeja dawnego renesansowego rynku) - kondygnacji powyżej parteru – jako obowiązujące, dla parteru jako nieprzekraczalne,
- b) północnej pierzei pl. Kilińskiego - jako obowiązujące,
 - c) pozostałych ulic - nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
- a) maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkami opisanymi w lit. c i d niniejszego punktu,
 - b) w północnej pierzei ul. Warszawskiej minimalna wysokość zabudowy 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku z postulatem ujednolicenia wysokości obiektów sąsiadujących w nawiązaniu do historycznej, wartościowej zabudowy miasta,
 - c) w północnej pierzei pl. Kilińskiego wraz z narożnikiem północno-wschodnim maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - d) dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących budynków, których wysokość jest większa niż wyżej określona.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru budynków (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.
- 5) Nakaz kształtowania wzdłuż ul. Warszawskiej nowych i przebudowywanych obiektów w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej (na odcinkach, co najmniej dwóch działek budowlanych po obu stronach realizowanego obiektu, a w przypadku lokalizacji narożnej – także z uwzględnieniem pierzei ulicy poprzecznej).
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wzdłuż ul. Warszawskiej oraz północnej pierzei pl. Kilińskiego wraz z narożnikami północno-wschodnim i północno-zachodnim:
- a) nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie i detalu architektonicznych, jak i w materiale) eksponowanej pierzei od strony ul. Warszawskiej, północnej pierzei pl. Kilińskiego (wraz z narożnikami północno-zachodnim i północno-wschodnim), z zachowaniem powiązań widokowych między częściami placu po obu stronach ul. Warszawskiej,
 - b) nakaz kształtowania północnej pierzei pl. Kilińskiego (wraz z narożnikiem północno-wschodnim) jako zabudowy pawilonowej, ale zwartej, z minimum trzema krytymi powiązaniem pieszymi między pl. Kilińskiego, a przyległym parkiem **ZP** (obszar D7), zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) istniejąca zabudowa usługowa położona w północnej części pl. Kilińskiego, jako dysharmonizująca swoją formą, przeznaczona do wymiany – zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Zgodnie § 9 obowiązuje nakaz kształtowania ciągów historycznych w dostosowaniu do uwarunkowań konserwatorskich.
- 9) Pozostałe zagadnienia konserwatorskie:
- a) pas terenu, w południowej części obszaru, położony wzdłuż ul. Warszawskiej, wraz z częścią dawnego rynku renesansowego (pl. Kilińskiego), położonego po północnej stronie ul. Warszawskiej – objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,

- b) południowo-wschodni fragment obszaru, położony między ul. Warszawską a parkiem (obszarem D7), część dawnego rynku renesansowego, wraz z ul. Warszawską – objęty strefą ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - c) w stosunku do obiektów ul. Warszawska 149 (pocztą), wpisanych do rejestru zabytków pod nr 151/648, naniesionych na rysunek planu, obowiązują ustalenia ogólne § 7.
- 10) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację, wbudowanych w realizowane obiekty.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10 – 24 niniejszej uchwały.
- 12) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z ograniczeniem obsługi z ulic: Warszawskiej i 11-go Listopada, pełniących funkcję ulic zbiorczych, postuluje się prowadzenie równoległych dróg serwisowych,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36, ponadto – dopuszcza się odprowadzenie kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy mieszkaniowej z rejonu ul. Parkowej (po uzyskaniu stosownych uzgodnień) bezpośrednio do stawu.

§ 39

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A2** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, Kazikowskiego, ciągiem ulic Konstytucji 3-go Maja – Mireckiego oraz ul. Bulwarną i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**; **UOp**; **UKr**; **UM**; **MU**; **MN**; **EG**; **WZ**; **UK** w planie ustala się:

1. Pzeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie oraz siedziby biur, banków i urzędów jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) **UOp** - usługi oświaty, w tym przedszkole jako przeznaczenie podstawowe; z dopuszczeniem innych form oświaty, mieszkań dla nauczycieli i terenów sportowych,
- 3) **UKr** - tereny kultu religijnego – jako przeznaczenie podstawowe; z dopuszczeniem obiektów towarzyszących takich jak np. plebania,
- 4) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo wielorodzinne i intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone,
- 5) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne i intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone,
- 6) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe maksymalnie na 10% terenu jako przeznaczenie dopuszczone,
- 7) **EG** - stacja redukcyjna gazu jako przeznaczenie podstawowe,
- 8) **WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę jako przeznaczenie podstawowe; w przypadku rezygnacji z dotychczasowego przeznaczenia terenu **WZ**

(po zbilansowaniu zapotrzebowania na wodę z innych źródeł), dopuszcza się włączenie terenu **WZ** do sąsiedniego **UM**,

- 9) **UK** - centrum kultury – jako przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem programu handlowo – usługowo - gastronomicznego.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:

- a) na terenach UOp i UKr –utrzymać minimum 50% powierzchni terenu działek,
- b) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami na rysunku planu: **U**; **UM**; **MU**; **MN**; **WZ** obowiązuje zachowanie minimum 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :

- a) wzdłuż ul. Warszawskiej (wraz z północno-wschodnim narożnikiem tego obszaru, u zbiegu ulic Warszawskiej i Bulwarnej), częściowo od ciągu ulic Konstytucji 3 - go Maja – Mireckiego oraz od obu pierzei ul. Piłsudskiego (pieszy pasaż) i trzech pierzei pl. Kilińskiego: kondygnacji powyżej parteru – jako obowiązujące, dla parteru jako nieprzekraczalne,
- b) od ul. Kazikowskiego (częściowo), od pozostałych fragmentów ciągu ulic Konstytucji 3-go Maja – Mireckiego, od ul. Bulwarnej (z wyłączeniem fragmentu przy skrzyżowaniu z ul. Mireckiego) oraz od ciągu pieszo-jezdnego łączącego ul. Bulwarą z ul. Piłsudskiego i od ul. Konstytucji 3-go Maja jako nieprzekraczalne,
- c) pozostałych ulic, fragmentów ulic i innych ciągów komunikacyjnych jako nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających kwartałów (z wyłączeniem wschodniej strony ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż działek nr 1948/1, 1948/2, gdzie obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tego ciągu pieszo-jezdnego,
- d) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.

- 3) Wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyłączeniem przypadków opisanych w lit. b oraz lit. d niniejszego punktu,
- b) dla zabudowy terenu UOp (przedszkola) maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- c) w południowej pierzei ul. Warszawskiej, w obu pierzejach ul. Piłsudskiego oraz w trzech pierzejach pl. Kilińskiego minimalna wysokość nowej zabudowy wynosi 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku z postulatem ujednolicenia wysokości budynków,
- d) dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących budynków, których wysokość jest większa niż wyżej określona.

- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) - 0,50 m od poziomu terenu.

- 5) Na terenie urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych symbolem **WZ** na rysunku planu, oraz na terenie stacji redukcyjnej gazu, oznaczonej symbolem **EG** na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi dopuszcza się realizację budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tego terenu.

- 6) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ulic: Warszawskiej, Kazikowskiego, częściowo ulic Konstytucji 3-go Maja i Mireckiego oraz w całości od

- strony pasażu handlowego – ul. Piłsudskiego i trzech pierzei pl. Kilińskiego (wschodniej, południowej i zachodniej) jako usługowo - handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
 - 8) Zgodnie § 9 obowiązuje nakaz kształtowania ciągów historycznych w dostosowaniu do uwarunkowań konserwatorskich.
 - 9) Na działkach z zabudową wielorodzinną, zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnacji.
 - 10) Na terenach z zabudową jednorodzinną, na każdej działce lokalizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i zakaz realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnacji, przy ulicy Warszawskiej wbudowanych w realizowane obiekty.
 - 11) Nakaz kształtowania pieszego pasażu handlowego – ul. Piłsudskiego – z przejazdem bramnym dla ciągu pieszo-jezdnego, łączącego ul. Bulwarą z ul. Konstytucji 3-go Maja, w południowo-wschodniej pierzei ul. Piłsudskiego; kształtowanie drugiego przejazdu bramnego dla tego ciągu komunikacyjnego, w północno-zachodniej pierzei ul. Piłsudskiego – należy traktować jako postulat; zgodnie z rysunkiem planu.
 - 12) Nakaz projektowania nowych i przebudowywanych obiektów:
 - a) dla pl. Kilińskiego (zachodniej, południowej i wschodniej pierzei) z uwzględnieniem szczególnej ich ekspozycji od strony ul. Warszawskiej,
 - b) dla terenu położonego u zbiegu ulic Mireckiego i Bulwarnej, z uwzględnieniem szczególnej jego ekspozycji z ulic: Mireckiego (z kierunku wschodniego i zachodniego) i Bulwarnej.
 - 13) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, detalu architektonicznym jak i w materiale) eksponowanej pierzei od strony ul. Warszawskiej, wszystkich pierzei pl. Kilińskiego (dawnego renesansowego rynku) oraz obu pierzei pasażu handlowego – ul. Piłsudskiego, w nawiązaniu do wartościowej historycznej zabudowy Mińska Mazowieckiego.
 - 14) Pozostałe zagadnienia konserwatorskie:
 - a) pas terenu, położony wzdłuż ul. Warszawskiej, rejon pl. Kilińskiego oraz pasy terenu wzdłuż ul. Piłsudskiego, zgodnie z rysunkiem planu – objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A”, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) pas terenu, położony wzdłuż ul. Mireckiego, zgodnie z rysunkiem planu – objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B”, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - c) rejon dawnego rynku renesansowego (pl. Kilińskiego) oraz część terenu, położona przy ul. Warszawskiej – objęte strefą ochrony archeologicznej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - d) w stosunku do obiektu przy pl. Kilińskiego 10, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 42/223, naniesionego na rysunek planu, obowiązują ustalenia ogólne § 7 niniejszej uchwały.
 - 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10-24 niniejszej uchwały.
 - 16) Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu.
 - 17) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu ulic, ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic : Warszawskiej, Konstytucji 3-go Maja, Mireckiego,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.

18) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 40

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A3** zawartego pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Mireckiego, Konstytucji 3-go Maja, Kazikowskiego, Wyszyńskiego – Traugutta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U; AU; UO; UO,U; UM; MU; MN** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **AU** - biura, banki i usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem mieszkań dla nauczycieli i terenów sportowych,
- 4) **UO,U** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; inne usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% tego terenu; mieszkania dla nauczycieli i tereny sportowe jako przeznaczenie dopuszczone,
- 5) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne intensywne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu, z wyjątkiem działek nr ewid. nr 2095 i 2099/2, dla których te ograniczenia procentowe nie obowiązują,
- 6) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne i intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu, obowiązuje przeznaczenie terenu zgodne z wymienionymi zapisami,
- 7) **MN** – mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe maksymalnie na 10% terenu jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach zabudowy oznaczonych: **UO, UO,U, UM, MU, MN** – nie mniej niż 25% powierzchni terenu, z wyjątkiem działek ewid. nr 2095 i 2099/2, dla których te ograniczenia procentowe nie obowiązują,
 - b) na terenach **MN** – minimum 50% powierzchni działek.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu:
 - a) od ciągu ulic Konstytucji 3-go Maja (na fragmencie) – ul. Mireckiego, ul. Spółdzielczej, ul. Wyszyńskiego oraz pasażu pieszego – ul. Piłsudskiego (obie pierzeje): dla kondygnacji powyżej parteru – jako obowiązujące, dla parteru jako nieprzekraczalne,
 - b) od ul. Kazikowskiego – jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich kondygnacji, w linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) wzdłuż pozostałych ulic jako nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - d) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, zapis nie dotyczy budynków istniejących nie spełniających powyższych wymogów,
 - b) wzdłuż obu pierzei ul. Piłsudskiego (pieszy pasaż handlowy) i przy pl. Piaseckiego dążyć odpowiednio do podobnej wysokości obiektów; nowe budynki minimum 10 m wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - c) dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących budynków, których wysokość jest większa niż wyżej określona.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) - 0,50 m od poziomu terenu.
 - 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ciągu ulic Konstytucji 3-go Maja - Mireckiego (na fragmencie), w całości ul. Piłsudskiego oraz pl. Piaseckiego – jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
 - 7) Zgodnie § 9 obowiązuje nakaz kształtowania ciągów historycznych w dostosowaniu do uwarunkowań konserwatorskich.
 - 8) Nakaz kształtowania pieszego pasażu – ul. Piłsudskiego – jako usługowo-handlowego.
 - 9) Nakaz opracowania Placu Piaseckiego – jako jednego wnętrza urbanistycznego – ze względu na wartości przestrzenne, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 10) Wprowadzić odpowiednie ukształtowanie elewacji i odpowiednie materiały pierzei pl. Piaseckiego, umożliwiające dobrą ekspozycję akcentu plastycznego na osi widokowej ul. Traugutta.
 - 11) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie i detalu architektonicznych, jak i w materiale) eksponowanych pierzei ul. Piłsudskiego oraz pl. Piaseckiego – w nawiązaniu do historycznej wartościowej zabudowy miasta.
 - 12) Na terenach z zabudową wielorodzinną:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
 - 13) Na terenach z zabudową jednorodzinną:
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych, pod warunkiem nie więcej niż 10% takiego zagospodarowania terenu,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
 - 14) Pozostałe zagadnienia konserwatorskie - obszar funkcjonalno-przestrzenny **A3** w części – objęty strefą ochrony konserwatorskiej „**B**”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
 - 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
 - 16) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu ulic, ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Konstytucji 3-go Maja, Mireckiego i Kazikowskiego,
 - b) z ciągu pieszego ul. Piłsudskiego dopuszczona tylko dla obsługi obiektów usługowych i działek położonych przy tej ulicy,

- c) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.

17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 41

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A4** zawartego pomiędzy ulicami: Mireckiego, Spółdzielczą, Traugutta, Limanowskiego-bis i Bulwarą-bis i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**; **MU**; **MN** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 3) **MN** - intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; istniejąca zabudowa mieszkaniowa nie spełniająca ustaleń planu jako przeznaczenie dopuszczone; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – 50% powierzchni działki
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :
 - a) od ul. Spółdzielczej oraz i od ul. Mireckiego: dla kondygnacji powyżej parteru - jako obowiązujące, dla parteru jako nieprzekraczalne,
 - b) wzdłuż pozostałych ulic jako nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - c) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu położonego między ulicami: Mireckiego, Spółdzielczą, Traugutta i Zgoda – maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; czwarta kondygnacja w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji, zapis nie dotyczy przypadków określonych w lit. d niniejszego punktu,
 - b) dla terenu położonego między ulicami: Mireckiego, Zgoda, Traugutta i Bulwarą-bis – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; 3-cia kondygnacja w wysokim dachu, zapis nie dotyczy przypadków określonych w lit. d niniejszego punktu,
 - c) w południowej pierzei ul. Mireckiego dążyć do podobnej wysokości obiektów; nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, zapis nie dotyczy przypadków określonych w lit. d niniejszego punktu,
 - d) dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących budynków, których.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.

- 5) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 6) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 7) Nakaz szczególnie starannego opracowania eksponowanej pierzei ul. Mireckiego.
- 8) Na terenach zabudowy wielorodzinnej **MU**:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
 - c) jako tereny zieleni i rekreacji zagospodarować: minimum 25% powierzchni działki – dla zabudowy istniejącej oraz 50% powierzchni działki – dla zabudowy nowoprojektowanej.
- 9) Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN**:
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych, pod warunkiem nie więcej niż 10% takiego zagospodarowania terenu,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 10) Zagadnienia konserwatorskie obejmują północno-zachodnią część obszaru, położoną przy ul. Spółdzielczej – objęta strefą ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 12) Obsługa komunikacyjna zarówno obiektów istniejących, jak i działek niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z ulic dojazdowych i lokalnych oraz z nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Mireckiego, Limanowskiego-bis,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 42

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A5** zawartego pomiędzy ulicami: Traugutta Spółdzielczą, terenami PKP i ul. Limanowskiego-bis i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**; **MU** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna na terenach **MU** dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% powierzchni działki.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :
 - a) od ul. Spółdzielczej – jako nieprzekraczalne,
 - b) wzdłuż pozostałych ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - c) od terenów kolejowych **KK** – nieprzekraczalne w odległości 10,0 m,
 - d) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu położonego między ulicami: Traugutta, Zgoda i Limanowskiego-bis – maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; 4-ta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - b) dla terenu położonego między ulicami: Traugutta, Spółdzielczą, Limanowskiego – Limanowskiego-bis i Zgoda – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - c) dla terenu położonego między ulicami: Limanowskiego, Spółdzielczą i terenami kolejowymi **KK** – maksymalnie 6 kondygnacji i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; szósta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - d) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.
- 5) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 6) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 7) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych obiektów także z uwzględnieniem widoków z ciągów komunikacyjnych:
 - a) dla terenów między : Spółdzielczą, nowoprojektowaną KPJ, Limanowskiego – postulowany hotel – z uwzględnieniem szczególnej ekspozycji od ul. Limanowskiego i ul. Limanowskiego-bis,
 - b) między ulicami: Zgoda, Limanowskiego-bis i Traugutta, z uwzględnieniem szczególnej ekspozycji od ul. Limanowskiego-bis i ul. Traugutta.
- 8) Na terenach **MU** dla zabudowy wielorodzinnej :
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
 - c) jako tereny zieleni i rekreacji zagospodarować: minimum 25% powierzchni działki – dla zabudowy istniejącej oraz 50% powierzchni działki – dla zabudowy nowoprojektowanej.
- 9) Na terenach **MU** dla zabudowy jednorodzinnej
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych, pod warunkiem nie więcej niż 10% takiego zagospodarowania terenu,

- c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane,
- 10) Zagadnienia konserwatorskie dotyczą części obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A5**, położonego przy ul. Spółdzielczej, objęta strefą ochrony konserwatorskiej „**B**”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 12) Obsługa komunikacyjna zarówno obiektów istniejących, jak i działek niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z ulic dojazdowych i lokalnych oraz z nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych, objętych obszarem funkcjonalno-przestrzennym **A5**, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Limanowskiego, Limanowskiego-bis i Traugutta, pełniących funkcję ważniejszych ulic lokalnych,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 43

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A6** zawartego pomiędzy ulicami: Traugutta – Wyszyńskiego, Kazikowskiego, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A7**, terenami kolejowymi **KK** i ul. Spółdzielczą i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**; **AU**; **UKr**; **MU**; **MW**; **UM** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **AU** - biura, urzędy, banki i usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **UKr** - tereny kultu religijnego jako przeznaczenie podstawowe; inne przeznaczenie służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkalnictwo – plebania, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo wielorodzinne i intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 5) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne intensywne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 6) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe maksymalnie na 20% tego terenu jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:

- a) na terenach MU dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% powierzchni działki,
 - b) na terenach **MW i MU** - nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w wysokości nie mniejszej niż 25% dla zabudowy istniejącej i minimum 50% - dla nowoprojektowanej.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :
- a) od ul. Piłsudskiego (na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ciągu ulic Daszyńskiego – Limanowskiego) wraz z narożnikiem południowo-zachodnim – dla kondygnacji powyżej parteru – jako obowiązujące, dla parteru jako nieprzekraczalne, pokrywające się z granicami własności działek (poza granicą wspomnianej działki narożnej od strony ul. Daszyńskiego, gdzie linia zabudowy wycofana jest o 5,0 m od linii rozgraniczającej ciągów komunikacyjnych),
 - b) od ul. Piłsudskiego (na odcinku między ciągiem ulic Daszyńskiego – Limanowskiego a połączeniem z ul. Kazikowskiego) oraz od ul. Spółdzielczej – jako linie nieprzekraczalne,
 - c) wzdłuż pozostałych ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z wyjątkiem działki o nr ewid. 2026, gdzie linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi obszaru, zaleca się ścięcie narożników,
 - d) od terenów kolejowych **KK** – nieprzekraczalne w odległości 10,0 m,
 - e) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
- a) dla terenów ograniczonych ulicami: Limanowskiego – Daszyńskiego, Kazikowskiego oraz terenami kolejowymi **KK** – maksymalnie 6 kondygnacji i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; szósta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - b) dla pozostałych terenów tego obszaru funkcjonalnego maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - c) w południowej pierzei pl. Piaseckiego dążyć do podobnej wysokości obiektów jak w pierzejach północno-zachodniej i północno-wschodniej w nawiązaniu do wartościowej historycznej zabudowy Mińska Mazowieckiego; nowe budynki nie mniej niż 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.
- 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ul. Piłsudskiego (na odcinku od ciągu ulic Traugutta – Wyszyńskiego do Limanowskiego – Daszyńskiego, wraz ze wszystkimi czterema narożnikami) oraz południowej pierzei pl. Piaseckiego, przechodzącej w ul. Traugutta, jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Nakaz wprowadzenia na terenie **KSd/ZP** akcentu plastycznego w powiązaniu z istniejącą zielenią – na osiach widokowych (na „zamknięciach”) ulic: Piłsudskiego oraz Kazikowskiego.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 9) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych obiektów z uwzględnieniem ekspozycji z ciągów komunikacyjnych:

- a) dla południowej pierzei pl. Piaseckiego, z uwzględnieniem szczególnej ekspozycji od ul. Piłsudskiego i ul. Wyszyńskiego,
 - b) dla południowo-zachodniego narożnika u zbiegu ulic Piłsudskiego i Wyszyńskiego, z uwzględnieniem szczególnej ekspozycji od ul. Piłsudskiego i ul. Traugutta.
- 10) Nakaz szczególnie starannego opracowania, zarówno w formie, detalu jak i w materiale, eksponowanej pierzei pl. Piaseckiego (w powiązaniu z dwiema pozostałymi pierzejami placu).
- 11) Na terenach zabudowy wielorodzinnej **MW, MU**:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
- 12) Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN**:
- a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych, pod warunkiem nie więcej niż 10% takiego zagospodarowania terenu.
- 13) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 14) Zagadnienia konserwatorskie obowiązują na części obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A6**, którą objęto strefą ochrony konserwatorskiej „**B**”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
- 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 16) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z ulic dojazdowych i lokalnych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Kazikowskiego, Traugutta – Wyszyńskiego i Limanowskiego,
 - b) - parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 44

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego A7 zawartego pomiędzy ulicami: Wyszyńskiego, Kościuszki – 1-go Maja, trenami kolejowymi KK i ul. Kazikowskiego, i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **A; MA; UM; MU; UO; KKd; KSd,Z** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **A** - usługi administracji w tym biura, urzędy przeznaczenie podstawowe, inne funkcje służące obsłudze funkcji podstawowej jako dopuszczone,
- 2) **MA** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi administracji jako przeznaczenie dopuszczone; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 40% terenu,
- 3) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 4) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe, mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 5) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; inne funkcje służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkania dla nauczycieli i usługi sportu jako przeznaczenie dopuszczone,
- 6) **KKd** - obsługa pasażerów i komunikacji kolejowej, w tym główny dworzec kolejowy jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone po zapewnieniu dodatkowych miejsc parkingowych,
- 7) **KSd,Z** - obsługa pasażerów komunikacji samochodowej, w tym główny dworzec autobusowy jako przeznaczenie podstawowe; zieleń urządzona dostępna publicznie i zieleń izolacyjna jako przeznaczenie podstawowe minimum na 25% terenu; usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowych jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% terenu i po zapewnieniu dodatkowych miejsc parkingowych.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach zabudowy wielorodzinnej: nie mniej niż 25% dla terenów zabudowy istniejącej i 50% - dla nowoprojektowanej,
 - b) na terenach zabudowy jednorodzinnej - w wysokości 50%.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :
 - a) wzdłuż wszystkich ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) od terenów kolejowych KK – nieprzekraczalne w odległości 10,0 m,
 - c) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów po południowej stronie ul. Daszyńskiego – maksymalnie 6 kondygnacji i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu

- budynku; szósta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
- b) dla terenów po północnej stronie ul. Daszyńskiego – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - c) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.
 - 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ul. Kościuszki (wraz z narożnikiem u zbiegu ulic Kościuszki i Wyszyńskiego) – jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
 - 7) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
 - 8) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych (także: przebudowywanych, nadbudowywanych, rozbudowywanych czy remontowanych) obiektów z uwzględnieniem większych fragmentów pierzei ulicy, gdzie obiekt jest zlokalizowany, (w przypadku lokalizacji narożnej – także w odniesieniu do pierzei ulicy poprzecznej); nakaz dotyczy obiektów zlokalizowanych przy ulicy Kościuszki wraz z narożnikami u zbiegu z ul. Daszyńskiego i Wyszyńskiego.
 - 9) Nakaz opracowania terenu pl. Dworcowego wraz z ul. 1-go Maja oraz wlotem ul. Kościuszki – jako jednego, szczególnie eksponowanego, wnętrza urbanistycznego ze względu na wartości przestrzenne, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 10) Na terenach zabudowy wielorodzinnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
 - 11) Na terenach wykorzystywanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych, pod warunkiem nie więcej niż 10% takiego zagospodarowania terenu,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
 - 12) Zagadnienia konserwatorskie dotyczą środkowej część obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A7**– objętej strefą ochrony konserwatorską „**B**”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
 - 13) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
 - 14) Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu.
 - 15) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulic: Wyszyńskiego, Kościuszki, Daszyńskiego oraz Kazikowskiego utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej.
 - 16) Obsługa komunikacyjna zarówno obiektów istniejących, jak i działek niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Kościuszki oraz Kazikowskiego (na odcinku między ulicami Wyszyńskiego i Daszyńskiego),

- b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 17) Obsługa inżynieryjna obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 45

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A8** zawartego pomiędzy ulicami: Wyszyńskiego, Kopernika, linią rozgraniczającą obszar funkcjonalno-przestrzenny **B2** oraz ul. Kościuszki i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU; MW; MN; UO** się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 40% terenu,
- 2) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; nieuciążliwe usługi jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% terenu,
- 3) **MN** - intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; istniejące jednorodzinne mieszkalnictwo wolnostojące jako dopuszczone w stosunku do istniejących budynków; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 4) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; inne przeznaczenie służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkania dla nauczycieli i usługi sportu jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna na terenach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej – nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu :
 - a) wzdłuż wszystkich ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu u zbiegu ulic Kościuszki i Pięknej – maksymalnie 6 kondygnacji i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; szósta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - b) dla pozostałych terenów tego obszaru funkcjonalno-przestrzennego (z wyłączeniem terenu zabudowy jednorodzinnej MN) – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - c) dla terenu zabudowy jednorodzinnej MN – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; 3-cia kondygnacja w wysokim dachu,
 - d) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.

- 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ul. Kościuszki jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 7) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 8) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych (także: przebudowywanych, nadbudowywanych, rozbudowywanych czy remontowanych) obiektów z uwzględnieniem większego fragmentu pierzei ulicy, gdzie obiekt jest zlokalizowany, (w przypadku lokalizacji narożnej – także w odniesieniu do pierzei ulicy poprzecznej) ująć po 2 działki z każdej strony; nakaz dotyczy obiektów zlokalizowanych przy ulicy Kościuszki wraz z narożnikami u zbiegu z ul. 1-go Maja, Pięknej i Wyszyńskiego.
- 9) Na terenach zabudowy wielorodzinnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
- 10) Na terenach zabudowy jednorodzinnej:
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 11) Na terenie usług oświaty, oznaczonych symbolem **UO** na rysunku planu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, zgodne z przeznaczeniem terenu,
 - b) zezwala się na budowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania.
- 12) Zagadnienia konserwatorskie obejmują strefę ochrony konserwatorskiej „**B**”, która obowiązuje w południowej części obszaru funkcjonalno- przestrzennego **A8** zgodnie z rysunkiem planu, dla strefy tej obowiązują ustalenia ogólne § 9.
- 13) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 14) Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu.
- 15) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Kościuszki i Wyszyńskiego, pełniących funkcję ulicy zbiorczej i lokalnej,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27 w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 16) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 46

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A9** zawartego pomiędzy ulicami: Armii Ludowej, linią rozgraniczającą obszar funkcjonalny **B1**, ul. Wyszyńskiego i ul. Kościuszki i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW; U; UO; AU; WZ; EC**, w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe, intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone w istniejącej lokalizacji, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% danego terenu przy zabudowie wielorodzinnej i 10% przy zabudowie jednorodzinnej,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone, istniejąca zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa jako dopuszczona, postuluje się zastępowanie usługami funkcji mieszkaniowej w parterach,
- 3) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; inne przeznaczenie służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkania dla nauczycieli i usługi sportu jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) **AU** - biura, urzędy, banki i usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **WZ** - tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia wodę jako przeznaczenie podstawowe, w przypadku zapewnienia zaopatrzenia w wodę z innych terenów dopuszcza przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe bez konieczności korekty linii rozgraniczających,
- 6) **EC** - tereny urządzeń i obiektów energetyki cieplnej, w tym kotłownia osiedlowa, jako przeznaczenie podstawowe, inne przeznaczenie pod obiekty i infrastrukturę inżynierską jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż - 50%.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :
 - a) wzdłuż wszystkich ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla całego obszaru funkcjonalno-przestrzennego – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - b) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.
- 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ul. Kościuszki jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 7) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 8) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych (także: przebudowywanych, nadbudowywanych, rozbudowywanych czy remontowanych) obiektów z uwzględnieniem większego fragmentu pierzei ulicy, gdzie obiekt jest zlokalizowany, (w przypadku lokalizacji narożnej – także w odniesieniu do ulicy pierzei poprzecznej) uwzględnić po 2 działki z każdej strony; nakaz dotyczy obiektów zlokalizowanych przy ulicy

Kościuszki wraz z działkami narożnymi u zbiegu z ul. Armii Ludowej, Okrzei i Wyszyńskiego.

- 9) Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
- 10) Na terenie urządzeń energetyki cieplnej, oznaczonym symbolem **EC** na rysunku planu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, związane z obsługą urządzeń energetyki cieplnej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i realizację budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynieryjnej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tego terenu.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 12) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulic: Wyszyńskiego i Kościuszki utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej należy traktować jako postulat.
- 13) Obsługa komunikacyjna zarówno obiektów istniejących, jak i działek niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Kościuszki i Wyszyńskiego, pełniących funkcję ulicy zbiorczej i ważniejszej lokalnej),
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 14) Obsługa inżynieryjna obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 47

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A10** zawartego pomiędzy ulicami: Konstytucji 3-go Maja, Kościuszki, Wyszyńskiego, Kazikowskiego i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**; **AU**; **UO**; **MU**; **ZP** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone, istniejąca zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa jako dopuszczona; postuluje się zastępowanie usługami funkcji mieszkaniowej w parterach,
- 2) **AU** - biura, urzędy, administracja specjalna – służby bezpieczeństwa i ratunkowe jako przeznaczenie podstawowe; banki, usługi nieuciążliwe dla otoczenia w tym handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie jako przeznaczenie podstawowe; na działkach nr ewid. 1905/1, 1905/2, 1905/3 dopuszczone przeznaczenie mieszkaniowe jako towarzyszące,
- 3) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; inne przeznaczenie służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkania dla nauczycieli i usługi sportu jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; nieuciążliwe usługi

towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu, z wyjątkiem działki o nr ewid. 4005/4, gdzie nie ustala się stosunku procentowego między usługami i mieszkalnictwem,

- 5) **ZP** - urządzone tereny zieleni publicznej jako przeznaczenie podstawowe, obsługa komunikacji jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 40% terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla działki o nr ewid. 4005/4 – nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 25% dla zabudowy istniejącej i 50% - dla nowoprojektowanej,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 50%.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu:
 - a) wzdłuż wszystkich ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z wyjątkiem działek o nr ewid. 1905/1, 1905/2, 1905/3, gdzie od strony ul. Kazikowskiego linie zabudowy będą w linii istniejącego budynku, a od strony ul. Okrzei pokrywać się będą z linią rozgraniczającą tej ulicy,
 - b) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla całego obszaru funkcjonalno-przestrzennego – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - b) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem działki o nr ewid. 4005/4, gdzie dopuszcza się mniejszą wysokość niż 10m.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) - 0,50 m od poziomu terenu.
- 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ul. Kościuszki (wraz z narożnikami północno-wschodnim i południowo-wschodnim) – jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 7) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 8) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych obiektów (także: przebudowywanych, nadbudowywanych, rozbudowywanych czy remontowanych) z uwzględnieniem większego fragmentu pierzei ulicy, gdzie obiekt jest zlokalizowany, (w przypadku lokalizacji narożnej – także z uwzględnieniem pierzei ulicy poprzecznej) objąć po 2 działki z każdej strony; nakaz dotyczy obiektów zlokalizowanych przy ulicach: Konstytucji 3-go Maja, Kościuszki, Wyszyńskiego i Kazikowskiego.
- 9) Na terenach zabudowy wielorodzinnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
- 10) Na terenach zabudowy jednorodzinnej:
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych, pod warunkiem nie więcej niż 10% takiego zagospodarowania terenu,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 12) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego ulic dojazdowych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Konstytucji 3-go Maja, Kościuszki, Wyszyńskiego i Kazikowskiego,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 48

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A11** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, Kościuszki, Konstytucji 3-go Maja i Kazikowskiego i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U; AU; UM** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **AU** - biura, banki, siedziby firm i usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **UM** - usługi nieuciążliwe w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, administracja, biura, banki jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo wielorodzinne i mieszkalnictwo jednorodzinne intensywne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu, z wyjątkiem działki o nr ewid. 1871, której te ograniczenia nie dotyczą.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 25% dla zabudowy istniejącej i 50% - dla nowoprojektowanej.
 - b) działka o nr ewid. 1871, ograniczenia związane z wymogiem powierzchni biologicznie czynnej na działce nie dotyczą.
- 2) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu :
 - a) wzdłuż wszystkich ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla całego obszaru funkcjonalno-przestrzennego – maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;

- czwarta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
- b) w południowej pierzei ul. Warszawskiej – dążyć do podobnej wysokości obiektów,
 - c) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) - 0,50 m od poziomu terenu.
 - 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ulic: Warszawskiej, Kościuszki, Konstytucji 3-go Maja i Kazikowskiego – jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
 - 7) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
 - 8) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, detalu architektonicznym jak i w materiale) eksponowanej pierzei od strony ul. Warszawskiej – w nawiązaniu do historycznej wartościowej zabudowy miasta.
 - 9) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych (także: przebudowywanych, nadbudowywanych, rozbudowywanych czy remontowanych) obiektów z uwzględnieniem większego fragmentu pierzei ulicy, gdzie obiekt jest zlokalizowany, (w przypadku lokalizacji narożnej – także z uwzględnieniem pierzei ulicy poprzecznej) objąć po 2 działki z każdej strony; nakaz dotyczy obiektów zlokalizowanych przy ulicach: Warszawskiej, Kościuszki, Konstytucji 3-go Maja i Kazikowskiego.
 - 10) Na terenach zabudowy wielorodzinnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
 - 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
 - 12) Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu.
 - 13) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z ulic wewnętrznych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Warszawskiej, Kościuszki, Konstytucji 3-go Maja i Kazikowskiego,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
 - 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 49

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A12** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **B1**, ul. Armii Ludowej i ul. Kościuszki i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **AU**; **UO**; **UM**; **MU** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **AU** - biura, urzędy, banki jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe w tym handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie jako przeznaczenie podstawowe,

- 2) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; inne przeznaczenie służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkania dla nauczycieli i usługi sportu jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo wielorodzinne i intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 4) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne i intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 25% dla zabudowy istniejącej i 50% - dla nowoprojektowanej.
- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu:
 - a) wzdłuż wszystkich ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla całego obszaru funkcjonalno-przestrzennego – maksymalnie 5 kondygnacje i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - b) w południowej pierzei ul. Warszawskiej – dążyć do podobnej wysokości obiektów,
 - c) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) - 0,50 m od poziomu terenu.
- 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ulic: Warszawskiej, Kościuszki (wraz z narożnikiem południowo-zachodnim) i fragmentów obu pierzei ul. Kopernika – jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 7) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9 pkt.2.
- 8) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, detalu architektonicznym jak i w materiale) eksponowanej pierzei od strony ul. Warszawskiej – w nawiązaniu do historycznej wartościowej zabudowy miasta.
- 9) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych (także: przebudowywanych, nadbudowywanych, rozbudowywanych czy remontowanych) obiektów z uwzględnieniem większego fragmentu pierzei ulicy, gdzie obiekt jest zlokalizowany, (w przypadku lokalizacji narożnej – także z uwzględnieniem pierzei ulicy poprzecznej) objąć po dwie działki z każdej strony; nakaz dotyczy obiektów zlokalizowanych przy ulicach: Warszawskiej (wraz z terenami narożnymi u zbiegu z ul. Kopernika) oraz Kościuszki (wraz z terenem narożnym u zbiegu z ul. Armii Ludowej).
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
- b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 12) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z ulic dojazdowych i wewnętrznych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Warszawskiej i Kościuszki,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 50

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A13** zawartego pomiędzy ulicami: Chełmońskiego, Świętokrzyską, Warszawską i 11-go Listopada i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**; **MU**; **WZ**; **MW**; **MN**; **MN,U** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia, w tym: handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, jako przeznaczenie podstawowe; biura, banki i urzędy jako przeznaczenie dopuszczone, teren targowiska miejskiego między ul. Chełmońskiego i Topolową, przeznaczony pod budowę centrum handlowego – krytej hali targowej (z dopuszczeniem powierzchni powyżej 2000 m²) jako przeznaczenie podstawowe po zapewnieniu zwiększonej o 50% liczby miejsc parkingowych, zakaz przeznaczenia pod składy i hurtownie oraz funkcje mieszkalne,
- 2) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne i intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 3) **WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę jako przeznaczenie podstawowe; po zapewnieniu zaopatrzenia w wodę z innego terenu dopuszcza mieszkalnictwo wielorodzinne **MW** lub usługi nieuciążliwe bez konieczności korekty linii rozgraniczających,
- 4) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako dopuszczone maksymalnie na 20% terenu,
- 5) **MN** - intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; zabudowa jednorodzinna wolnostojąca jako dopuszczona; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 6) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w wysokości nie mniejszej niż 25% dla zabudowy istniejącej i 50% - dla nowoprojektowanej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jako minimalną ustala się powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 50%.

- 2) Linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu :
 - a) wzdłuż wszystkich ulic – nieprzekraczalne, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) nie dotyczą remontów i modernizacji istniejących budynków, usytuowanych w części lub w całości pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) dla całego obszaru funkcjonalno-przestrzennego (poza wydzielonymi terenami zabudowy jednorodzinnej) – maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; czwarta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji,
 - b) w północnej pierzei ul. Warszawskiej – dążyć do podobnej wysokości obiektów,
 - c) dla wydzielonych terenów zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - d) nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Maksymalna wysokość poziomu parteru(dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) - 0,50 m od poziomu terenu.
- 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ulic: Warszawskiej oraz częściowo 11-go Listopada – jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 7) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 8) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, detalu architektonicznym jak i w materiale) eksponowanej północnej pierzei ul. Warszawskiej oraz zachodniej pierzei ul. 11-go Listopada – w nawiązaniu do historycznej wartościowej zabudowy miasta.
- 9) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych (także: przebudowywanych, nadbudowywanych, rozbudowywanych czy remontowanych) obiektów z uwzględnieniem większego fragmentu pierzei ulicy, gdzie obiekt jest zlokalizowany, (w przypadku lokalizacji narożnej – także w z uwzględnieniem ulic poprzecznych) objąć po dwie działki z każdej strony; nakaz dotyczy obiektów zlokalizowanych przy ulicach: Warszawskiej i 11-go Listopada oraz na wydzielonej działce usługowej U przy ul. Topolowej.
- 10) Na terenach zabudowy wielorodzinnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych wolnostojących, pod warunkiem nie więcej niż 20% takiego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej.
- 11) Na terenach zabudowy jednorodzinnej:
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usług nieuciążliwych, jako wbudowanych,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 12) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały.
- 13) Obsługa komunikacyjna:

- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z ulic dojazdowych, wewnętrznych i lokalnych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Warszawskiej i 11-go Listopada,
 - b) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

II. JEDNOSTKA „B” – ZACHODNIA

Dzielnica mieszkaniowa z funkcją wiodącą – zabudową mieszkaniową jednorodzinną

§ 51

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **B1** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, Graniczną, Wyszyńskiego, a liniami rozgraniczającymi obszarów funkcjonalno-przestrzennych A9 i A12 i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**; **MN,U**; **U**; **UO/US**; **UKr**; **ZC**; **WZ** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu, z wyłączeniem dz. nr ewid. 1607/4, dla której nie ustala się udziału procentowego danego przeznaczenia,
- 3) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **UO/US** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem mieszkań dla nauczycieli; tereny sportowe jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **UKr** - usługi kultu religijnego jako przeznaczenie podstawowe; z dopuszczeniem obiektów towarzyszących takich jak np. plebania itp.,
- 6) **ZC** - cmentarz wojenny – miejsce pamięci narodowej jako przeznaczenie podstawowe,
- 7) **WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę jako przeznaczenie podstawowe; w przypadku zapewnienia z innych terenów zaopatrzenia w wodę dla terenów będących w zasięgu obsługi, dopuszcza się włączenie terenu **WZ** (działka nr 1674/1) do sąsiedniego terenu **MN**, bez konieczności korekty linii rozgraniczających.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu od drogi publicznej, to jest co najmniej ciągów pieszo – jezdnych o szerokości minimum 5,0 m, jeżeli przepisy odrębne i zapisy

uchwały nie stanowią inaczej. Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Warszawską.

- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów MN i MN,U (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów MN,U (przy realizacji usług wolnostojących – nie mniejsza niż – odpowiednio 700m², 500 m² i 350 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) dla każdej działki na terenach **MN,U** 40% w przypadku realizacji funkcji usługowej, 50% dla działki bez usług, z wyłączeniem dz. nr ewid. 1607/4, której udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie dotyczy.
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - c) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej – nie mniej niż 10 m.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizacje obiektów usługowych jako:
 - a) wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt na terenach **MN**
 - b) wolnostojących lub wbudowanych o uciążliwości nie wykraczających poza obiekt na terenach **MN,U**,
- 10) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Warszawskiej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 11) Na terenie usług nieuciążliwych **U** dopuszcza się, powyżej parteru budynku,
- 12) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej (przy wjeździe do miasta) – południowej strony ul. Warszawskiej.
- 13) Na terenie cmentarza **ZC** obowiązuje:
 - a) zakaz pochówku zmarłych,
 - b) nakaz zachowania i pielęgnacji zieleni wysokiej i niskiej
 - c) zagospodarowania ścieżek, placyków, miejsc do siedzenia.
- 14) Na terenie urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych symbolem **WZ** na rysunku planu, dopuszcza się realizację budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej

niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowanie tego terenu oraz zagospodarowanie zgodne z normami i przepisami odrębnym ; w przypadku rezygnacji z dotychczasowego przeznaczenia terenów **WZ** i włączenia ich do terenów sąsiednich – obowiązuje zagospodarowanie jak dla terenów sąsiednich – zgodne z przyjętym nowym przeznaczeniem terenu.

- 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 16) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z ulic dojazdowych i lokalnych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Warszawskiej i Wyszyńskiego, pełniących funkcję ulicy zbiorczej i ważniejszej lokalnej,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 18) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 52

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **B2** zawartego pomiędzy ulicami: Wyszyńskiego, Graniczną, Florencja, ciągiem pieszo-jezdny bez nazwy KPJ (położonym wzdłuż działek nr: 1466/1, 1466/2, 1467/1 itd.), Kolejową, 1-go Maja, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **A8** oraz ul. Kopernika i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN; MN,U; U; UO; U,Z; A** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; dopuszczone przeznaczenie służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkania dla nauczycieli i usługi sportu,
- 5) **U,Z** - usługi nieuciążliwe z towarzyszeniem zieleni jako przeznaczenie podstawowe (preferowane galeria, kawiarnia),
- 6) **A** - administracja, urzędy, biura jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu od drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo – jezdni o szerokości minimum 5,0 m jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów MN i MN,U (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów MN,U (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż - odpowiednio 700m², 500 m² i 350 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach MN,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach MN,U (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usługi – 50%),
 - c) 80% dla działki na terenie U,Z.
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 12) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej północnej strony ulic 1-go Maja i Kolejowej – przy wjeździe do miasta od strony dworca PKP i PKS oraz od strony linii kolejowej Warszawa - Terespol.
- 13) Zagadnienia konserwatorskie
 - a) część obszaru funkcjonalno- przestrzennego **B2**, położonego w południowo-wschodniej jego części, zgodnie z rysunkiem planu – objęta strefą ochrony konserwatorskiej „B”, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) w stosunku do obiektu przy ul. Pięknej, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 446, naniesionego na rysunek planu, obowiązują ustalenia ogólne § 7.
- 14) Na terenie usług z towarzyszącą zielenią, oznaczonych **U,Z** na rysunku planu, obowiązuje nakaz zagospodarowania terenu zieleni jako zieleni urządzonej (parkowej):
 - a) nakaz zachowania istniejącego przejścia - w formie ciągu pieszego z towarzyszeniem zieleni,
 - b) nakaz zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,

- c) nakaz tworzenia ścieżek, placyków lub miejsc do siedzenia;
 - d) przed zagospodarowaniem inwestora obowiązuje wykonanie projektu szczegółowego urządzenia terenu.
- 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 16) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego oraz z nowoprojektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnich,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia, jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w § 26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 53

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **B3** zawartego pomiędzy ulicami: Florencja, Wiśniową-bis, Kolejową oraz ul. Wenecką KPJ i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U; MN,U; MN; U,H/B/S** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 4) **U,H/B/S** - usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki jako przeznaczenie podstawowe; składy, bazy i hurtownie (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji) jako przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem obiektów administracji (siedzib firm itp.).

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu od drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo – jezdni o szerokości minimum 5,0 m, jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):

- a) dla terenów **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej,
- b) dla terenów **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 700m², 500 m² i 350 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach **MN,U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usługi – 50%),
 - c) 25% dla terenu **U,H/B/S**.
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy magazynowej, składowej, obiektów hurtowni i obsługi – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenie działki nr 1448 (w strefie do 30 m od ul. Polowej), dopuszcza się realizację obiektu mieszkalnego jako wbudowanego.
- 12) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 13) Nakaz starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej północnej strony ulicy Kolejowej – przy wjeździe do miasta od strony linii kolejowej Warszawa – Terespol.
- 14) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi oraz powodowanymi działalnością gospodarczą przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

- 15) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ul. Wiśniowej-bis oraz wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenów **U,H/B/S** postulat nowych nasadzeń tworzących pasy zieleni izolacyjnej (chroniącej zabudowę mieszkaniową).
- 16) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Wiśniowej-bis i Kolejowej oraz z nowoprojektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdných,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 54

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **B4** zawartego pomiędzy ulicami: Wyszyńskiego, Wiśniową-bis, Florencja oraz ul. Graniczną i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **MN,U**; **WZ** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **WZ** - przepompownia wody jako przeznaczenie podstawowe,

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu do drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo – jezdni o szerokości minimum 5,0 m jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż - odpowiednio 700m², 500 m² i 350 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach **MN,U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług – 50%).
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°,
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.

- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 12) Na terenie przepompowni wody **WZ**, dopuszcza się realizację budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowanie tego terenu.
- 13) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
 - b) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - c) wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 14) Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu.
- 15) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego oraz z nowoprojektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 16) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 55

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **B5** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, Wiśniową, Wyszyńskiego oraz ul. Graniczną i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**; **MN,U**; **Z** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **Z** - zieleń izolacyjna jako przeznaczenie podstawowe, dopuszczone usługi nieuciążliwe maksymalnie na 30% terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu do drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo – jezdnego o szerokości minimum 5,0 m jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie

stanowią inaczej. Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Warszawską.

- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 700m², 500 m², 350 m², a dla terenów usług **U** nie mniej niż 350 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach **MN,U** i **U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług – 50%),
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - c) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej – nie mniej niż 10 m.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenie usług **U**, na działce nr 1272, dopuszcza się na kondygnacjach powyżej parteru funkcję mieszkalną.
- 12) Zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Warszawskiej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 13) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej (przy wjeździe do miasta) – południowej strony ul. Warszawskiej.
- 14) Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonej symbolem **Z** na rysunku planu, nakazuje się:
 - a) wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej z przewagą gatunków rodzimych,
 - b) zagospodarowanie ścieżek, placyków oraz miejsc do siedzenia,
 - c) przed zagospodarowaniem – wykonanie projektu szczegółowego urządzenia terenu.

- 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 16) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulicy zbiorczej – Wiśniowej-bis oraz z nowoprojektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnym,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

III. JEDNOSTKA „C” – NOWE MIASTO

Dzielnica mieszkaniowa z funkcją wiodącą obszaru – zabudową mieszkaniową jednorodzinną

§ 56

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **C1** zawartego pomiędzy ulicami: Litewską, Nowym Światem, Warszawską, Świętokrzyską, Chełmońskiego oraz Boczną i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; MW; U** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone na 10% terenu,
- 4) **U** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN,U dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) właściwych dojazdów od dróg publicznych, za właściwy dojazd uważa się , co najmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,

- b) nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Warszawską.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji:
 - a) dla terenów MN i MN,U (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów MN,U (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 900m², 600 m² i 400 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek na terenach z zabudową jednorodziną MN, MN,U:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą,
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach **MN,U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług – 50%),
 - c) 25% dla każdej działki na terenach **MW**,
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej towarzyszącej tej zabudowie maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy wielorodzinnej i usługowej towarzyszącej tej zabudowie maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14,0m,
 - c) zabudowy usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje, trzecia w wysokim dachu,
 - d) dla wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej – nie mniej niż 10,0 m,
 - e) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi,
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej z mieszkalnictwem jednorodzinnym dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MN,U** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Warszawskiej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 12) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej (przy wjeździe do miasta) – północnej strony ul. Warszawskiej.

- 13) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 14) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Warszawskiej i Bocznej,
 - b) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
- 15) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36, w tym odsunięcie zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z §19 niniejszej uchwały.

§ 57

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **C2** zawartego pomiędzy drogą do Stanisławowa, ulicami: Warszawską, Nowym Światem i Litewską oraz północno – zachodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; U; MN,U; U,MN; EE** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów – jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów – jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 4) **U,MN** - usługi jako przeznaczenie podstawowe, mieszkalnictwo jednorodzinne – jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 50% udziału funkcji mieszkalnej w wykorzystaniu tego terenu; na terenie położonym u zbiegu ulic Warszawskiej i drogi do Stanisławowa dopuszcza się lokalizację usług motoryzacyjnych i stacji paliwowej pod warunkiem ograniczenia uciążliwości tych usług do własnej działki.
- 5) **EE** - tereny urządzeń elektroenergetycznych – jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN,U dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) właściwych dojazdów od dróg publicznych, za właściwy dojazd uważa się co najmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,0 m , o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych włączeń do ul. Warszawskiej i drogi do Stanisławowa.

- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji:
 - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej MN i MN,U (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) na terenach zabudowy jednorodzinnej MN,U (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 900 m², 600 m² i 400 m²,
 - c) na terenach usług z zabudową jednorodzinną U,MN – nie mniejsza niż 1000 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek na terenach z zabudową jednorodzinną MN; MN,U; U,MN:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą,
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach MN,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach MN,U, w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług minimum 50%,
 - c) 25% dla każdej działki na terenach U,MN.
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - c) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej - nie mniej niż 10 m,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi,
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenach **U,MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji.
- 12) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MN,U** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży, o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Warszawskiej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane.
- 13) Na terenie urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych symbolem **EE** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) podporządkowanie zagospodarowania głównej funkcji terenu tj. energetyki,

- b) adaptacja istniejących obiektów i urządzeń związanych z podstawowym przeznaczeniem tego terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tego terenu oraz zieleni towarzyszącej,
 - d) ograniczenie oddziaływania obiektów elektroenergetyki do granic terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem EE.
- 14) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej (przy wjeździe do miasta) – północnej strony ul. Warszawskiej.
- 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej ,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 16) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic Warszawskiej i drogi do Stanisławowa,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały.
 - c) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
- 17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 58

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **C3** zawartego pomiędzy ulicami: Królewiecką, zachodnią granicą miasta, ul. Litewską, ul. Nowy Świat i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; U; MN,U; U,MN** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia (handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie) jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 4) **U,MN** - usługi jako przeznaczenie podstawowe, mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 50% udziału funkcji mieszkalnej w wykorzystaniu tego terenu; na terenach położonych między ulicami Królewiecką i Piasta, dopuszcza się lokalizację targowiska.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN,U dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, za właściwy dojazd uważa się , co najmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji:
 - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej bez usług wolnostojących MN i MN,U - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) przy realizacji usług wolnostojących na terenach zabudowy jednorodzinnej MN,U nie mniejsza niż – odpowiednio 900 m², 600 m²,
 - c) na terenach usług z zabudową jednorodzinną U,MN – nie mniejsza niż 1000 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek na terenach z zabudową jednorodzinną MN; MN,U; U,MN:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach MN,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach MN,U, w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług minimum 50%,
 - c) 25% dla każdej działki na terenach U oraz U,MN.
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi,
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **U,MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt lub granice lokalizacji.
- 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnacji.

- 12) Przy wprowadzaniu zabudowy na tereny oznaczony symbolem **U,MN** należy uwzględnić utrudnione warunki gruntowo-wodne to jest możliwość wystąpienia wody gruntowej na głębokości mniejszej niż 1 m ppt.
- 13) Przy wprowadzaniu na teren **U,MN** funkcji targowiska należy:
 - a) wszystkie miejsca parkingowe, wynikające z programu targowiska zapewnić w granicach własnej działki,
 - b) wprowadzić pas zieleni izolacyjnej (wysokiej i niskiej) o szerokości minimum 6,0 m wzdłuż terenów z zabudową mieszkaniową.
- 14) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 15) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Królewieckiej,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały.
 - c) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
- 16) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 59

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **C4** zawartego pomiędzy ulicami: Królewiecką, Nowym Światem, Litewską oraz ul. Boczna i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; U; UO** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **UO** - usługi oświaty – jako przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem mieszkań dla nauczycieli i terenów sportowych.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U**:
 - a) dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów od drogi publicznej,

- b) za właściwy dojazd uważa się, co najmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji:
 - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej bez usług wolnostojących MN i MN,U - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) przy realizacji usług wolnostojących na terenach zabudowy jednorodzinnej MN,U nie mniejsza niż – odpowiednio 900 m², 600 m²,
 - c) nieruchomości złożonej z działek 3818 i 559/3 przy ul. Bocznej powyższe ustalenia nie dotyczą.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek na terenach z zabudową jednorodziną MN i MN,U:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach MN,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach MN,U, w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług minimum 50%,
 - c) 25% dla każdej działki na terenach U i UO,
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi,
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, z wyjątkiem nieruchomości złożonej z działek ewid. o nr 3818 i 559/3.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MN,U** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnacji.
- 12) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.

13) Obsługa komunikacyjna

- a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Bocznej oraz z nowoprojektowanych dojazdów i ciągów pieszych,
- b) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.

14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 60

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **C5** zawartego pomiędzy ulicami: Nowy Świat, Królewiecką, Boczna oraz północną granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN; U; Z** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe – jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **Z** - zieleń częściowo urządzona jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN,U:
 - a) opuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów od dróg publicznych,
 - b) za właściwy dojazd uważa się co najmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,0 m , o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji dla terenów **MN** nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek na terenach z zabudową jednorodziną MN:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% dla każdej działki na terenach MN,
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od brzegów rowów, przepływających przez działki lub w sąsiedztwie działek o nr ewid.: 5242/3, 5242/1, 5226/1, 5225/5, 7710, 5217 i 5220/27 zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach odsunięcie zabudowy minimum 6,0 m od brzegów,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,

- b) nadbudowa istniejących budynków pod warunkiem zachowania właściwych odległości między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 9) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 10) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w odrębności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 12) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego i nowoprojektowanego układu komunikacyjnego,
 - b) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 61

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **C6** zawartego pomiędzy ulicami: Arynowską, Królewiecką, Nowym Światem i północną granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; U,MN; U,P; Ls,MN; Ls; NO** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu, z wyjątkiem obszaru po północnej stronie ul. Borelowskiego,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **U,MN** - usługi jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu;
- 4) **U,P** – usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; z dopuszczeniem betoniarni, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania związanego z jej prowadzeniem do granic danej działki,
- 5) **Ls,MN** – tereny leśne z dopuszczoną zabudowa mieszkaniową jednorodzinną – jako przeznaczenie podstawowe,
- 6) **Ls** - las bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe,

- 7) **NO** - tereny urządzeń do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN,U:
 - a) dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów od dróg publicznych,
 - b) za właściwy dojazd uważa się , co najmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,0 m , o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek przy nowej parcelacji:
 - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej MN i jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami MN,U - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) na terenach usług z zabudową jednorodzinną U,MN – nie mniejsza niż 1000 m²,
 - c) na terenach lasów z dopuszczoną zabudową Ls,MN – nie mniejsze niż 2000m²,
 - d) na terenach lasów Ls zakaz nowej parcelacji,
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek na terenach z zabudową jednorodzinną MN; MN,U; Ls,MN:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 80% dla każdej działki na terenach Ls,MN,
 - b) 50% dla każdej działki na terenach MN,
 - c) 40% dla każdej działki na terenach MN,U, w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług minimum 50%,
 - d) 25% dla każdej działki na terenach U,MN.
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne - w odległości 6,0 m od brzegów rowów przepływających przez działki lub w sąsiedztwie działek o nr ewid.: 5199, 5190, 5188/3, 5192/1,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz na terenach leśnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.

- 10) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenach **U,MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji.
- 12) Zagospodarowanie terenów **MN** i **U,MN** – sąsiadujących z istniejącą betoniarnią – pod zabudowę przeznaczona na stały pobyt ludzi może nastąpić po stwierdzeniu, że uciążliwości związane zarówno z zanieczyszczeniem powietrza, jak i z hałasem zamykają się w granicach własnych działki betoniarni.
- 13) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży, o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnacji.
- 14) Przy wprowadzaniu zabudowy na tereny tego obszaru należy uwzględnić utrudnione warunki gruntowo-wodne (możliwość wystąpienia wody gruntowej na głębokości mniejszej niż 1 m ppt).
- 15) Odsunięcie zabudowy mieszkaniowej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15 kV zgodnie z §19 niniejszej uchwały.
- 16) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 17) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego i nowoprojektowanego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Królewieckiej,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały.
 - c) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
- 18) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

IV. JEDNOSTKA „D” – PARKOWA

Funkcja wiodąca – głównie tereny zieleni miejskiej (park, ogrody działkowe) oraz zabudowa mieszkaniowa.

§ 62

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **D1** zawartego pomiędzy ulicami Boczna, Toruńską, równolegle do ul. Kołowej i Krótkiej, ul. Chełmońskiego i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; U; MN,U; MW; MW,MN; ZP** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia (handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie) jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% tego terenu,
- 5) **MW,MN** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 6) **ZP** - tereny zieleni publicznej jako przeznaczenie podstawowe,

2. Sposób zagospodarowania :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN,U:
 - a) dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów od dróg publicznych,
 - b) za właściwy dojazd uważa się co najmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,0 m , o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji:
 - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej MN i MN,U (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) na terenach zabudowy jednorodzinnej MN,U (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 900 m², 600 m² i 400 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek na terenach z zabudową jednorodzinną MN i MN,U:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach MN,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach MN,U, w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług minimum 50%,
 - c) 50% dla każdej działki na terenach MW,MN,
 - d) 30% na terenach MW,
 - e) 90% na terenie ZP.
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wszystkich typów i zabudowy usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie trzy kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,

- b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - maksymalnie cztery kondygnacje, i nie więcej niż 14,0m od poziomu terenu, czwarta kondygnacja postulowana w wysokim dachu,
 - c) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – dwie kondygnacje, w tym druga w wysokim dachu,
 - d) nadbudowa istniejących budynków jako dopuszczona – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi,
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
 - 8) Na każdej działce budowlanej terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
 - 9) Na terenach **MN, MN,MW** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
 - 10) Na terenach **MN,U** i **MW** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
 - 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN; MN,U; MW,MN** i **MW** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic lokalnych i zbiorczych, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
 - 12) Na terenie usług **U** (na działce 673/7), na kondygnacjach powyżej parteru w istniejącym obiekcie dopuszcza się zagospodarowanie na cele mieszkalne.
 - 13) W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:
 - a) ochronę terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
 - c) wymóg zagospodarowania zielenią wysoką i niską ciągu pieszo jezdnego ul. Gdańskiej,
 - d) pozostałe ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały.
 - 14) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Bocznej,
 - b) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
 - 15) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 63

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **D2** zawartego pomiędzy Leśną, Bocznią, Toruńską oraz zachodnią granicą terenów zieleni wzdłuż cieku wodnego „bez nazwy” i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MW; MW,MN; U; H/B/S; NO** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów – jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,

- 2) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% tego terenu,
- 3) **MW,MN** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe, mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 4) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia (handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie) jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **H/B/S** - składy, bazy, hurtownie, usługi jako przeznaczenie podstawowe, obiekty administracji (siedziby firm itp.) – jako przeznaczenie dopuszczone,
- 6) **NO** - tereny urządzeń do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenie zabudowy mieszkaniowej MN dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo – jezdnych o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek (na terenach już zainwestowanych) – właściwego dostępu do drogi publicznej,
- 2) Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych włączeń do ul. Bocznej.
- 3) Dopuszcza się podziały działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę pod warunkiem:
 - a) zapewnienia do każdej z nowo wydzielanych działek właściwych dojazdów zgodnie z rysunkiem planu i §26 ust.7
 - b) nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych włączeń do ul. Bocznej i ul. Leśnej.
- 4) Minimalne powierzchnie działek na terenach z zabudową jednorodzinną MN i MW,MN (przy nowej parcelacji) nie mniejsze niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
- 5) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych na terenach z zabudową jednorodzinną MN i MW,MN:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą,
 - c) dla zabudowy szeregową nie wprowadza się ograniczeń.
- 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach MN,
 - b) 50% dla terenów MW,
 - c) 25% dla terenów H/B/S.
- 7) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, i linii rozgraniczających obszaru od strony wschodniej lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od cieków i rowów w odległości 6,0 m od każdego z brzegów na działkach o nr: 646/4, 646/5, 646/6, 646/7, 646/8, 646/9, 646/10, 646/11, 646/12, 647/17, 647/18, 647/19, 647/20, 647/21, 647/22, 647/23, 647/24 i 647/6 oraz na działkach o nr 572, 574, 7761/3, 7761/4 i 7762, 7764, 7765, 7687, 656/1, 656/3, 656/4, 642/5.
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.

- 8) Wysokość zabudowy:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wszystkich typów i zabudowy usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie trzy kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - maksymalnie cztery kondygnacje, i nie więcej niż 14,0m od poziomu terenu, czwarta kondygnacja postulowana w wysokim dachu,
 - c) zabudowy magazynowej, składowej, obiektów hurtowni i obsługi transportu – jak wyżej,
 - d) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – dwie kondygnacje, w tym druga w wysokim dachu,
 - e) nadbudowa istniejących budynków jako dopuszczona – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi,
- 9) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połaci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 10) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 11) Na terenach **MN** i **MW,MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 12) Na terenach **MW** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 13) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN**; **MW,MN** i **MW** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnacji – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic lokalnych i zbiorczych, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 14) W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:
- a) zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby,
 - b) wymóg wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej wokół zabudowy mieszkaniowej od strony ciągów komunikacyjnych i terenów działalności gospodarczej, w tym szczególnie terenów H/B/S,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
 - d) pozostałe ustalenia zgodnie z §10–24 niniejszej uchwały.
- 15) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Bocznej,
 - b) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
- 16) Obsługa inżynierska obszaru zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 64

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **D3** zawartego pomiędzy ulicami: Boczna, Leśną, Małaszczyckiej oraz północną granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

MN - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenie zabudowy mieszkaniowej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo – jezdnych o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek (na terenach już zainwestowanych) – właściwego dostępu do drogi publicznej,
 - c) nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych włączeń do ul. Leśnej na odcinku o ustalonej klasie zbiorczej KUZ.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN**:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**.
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od cieku wodnego „bez nazwy” w odległości 6,0 m od każdego z brzegów przebiegających przez lub w sąsiedztwie działek o nr: 27/2, 7/3, 28/2, , 26, 24, 49/1, 53, 54, 52/1, 5004, 5008, 5014, 5015, 5016, 5017, 5018, 5088/4, 5182/1, 5141, 5143, 5144, 5146, 5148, 5150/3, 5152/3, 5156, 5159, 5163, 5166, 5180, 5182/2, 5277/1, 5276/1, 5274, 5273/1, 5272/4,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej maksymalnie dwie kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków jako dopuszczona pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połąci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej jednej

kondygnacji, z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic lokalnych i zbiorczych, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).

- 11) Odsunięcie zabudowy mieszkaniowej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV zgodnie z § 19 niniejszej uchwały.
- 12) W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:
 - a) ochronę terenów z zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej).
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z §10–24 niniejszej uchwały.
- 13) Obsługa komunikacyjna zarówno obiektów istniejących, jak i działek niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Leśnej na odcinku o ustalonej klasie zbiorczej KUZ,
 - b) parkingi w granicach lokalizacji, w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w poziomie terenu oraz dla budynków nowoprojektowanych także w kondygnacjach podziemnych.
- 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

§ 65

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **D4** zawartego pomiędzy ul. Leśną, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego D2, południową granicą ogrodów działkowych do rzeki Srebrnej, zachodnim brzegiem rzeki Srebrnej oraz północną granicą miasta: i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZD; Z; MN; Ls** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **ZD** - ogrody działkowe jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) **Z** - tereny zieleni częściowo urządzonej – jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze – jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 4) **Ls** - las bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenie zabudowy mieszkaniowej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych właściwych dojazdów od dróg publicznych tzn. przynajmniej ciągów pieszo – jezdnych o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek budowlanych (na terenach już zainwestowanych) - właściwego dostępu od drogi publicznej,
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,

- b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% dla każdej działki na terenach **MN**.
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od zachodniego brzegu rzeki Srebrnej w odległości 6,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; w tym druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków jako dopuszczona pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi,
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połaci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 8) Na każdej działce budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 11) Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem **ZD** na rysunku planu:
 - a) realizowane obiekty winny spełniać następujące wymagania:
 - wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 25,0 m²,
 - konstrukcja obiektów nietrwale związana z gruntem,
 - b) zakazuje się:
 - realizacji trwałych obiektów budowlanych,
 - dokonywania podziałów geodezyjnych.
- 12) Odsunięcie zabudowy mieszkaniowej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15kV zgodnie z § 19 niniejszej uchwały.
- 13) Na terenach zieleni częściowo urządzonej wzdłuż cieków wodnych, oznaczonej symbolem **Z** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie naturalnej zieleni,
 - b) nakaz zachowania 95% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) możliwość wprowadzenia i uzupełnień zieleni niskiej (niskie drzewa, grupy krzewów, trawniki),
 - d) możliwość wprowadzenia na ten teren ścieżek pieszych, rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku itp.
- 14) W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:
 - a) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii skarpy rzek,
 - c) ochronę terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,

- d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z §10–24 niniejszej uchwały.
- 15) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic Leśnej i Jasnej – jako zbiorczych, oraz z nowo projektowanymi dojazdami,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały.
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 16) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

§ 66

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **D5** zawartego pomiędzy południową granicą terenu ogrodów działkowych, linią rozgraniczającą obszaru **D2** i **D1**, ul. Chełmońskiego oraz ul. Jasną i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **MW,Z**; **ZP** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze – jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MW,Z** - mieszkalnictwo wielorodzinne z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% tego terenu,
- 3) **ZP** - tereny urządzonej zieleni publicznej jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jezdnym o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek (na terenach już zainwestowanych) – właściwego dostępu do drogi publicznej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek budowlanych pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek budowlanych pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**,
 - b) 70% dla terenu **MW,Z** położonego przy ul. Kołowej,

- c) 80% dla terenu **MW,Z** położonego przy ul. Budowlanej,
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od cieku wodnego „bez nazwy” w odległości 15 m od brzegu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; w tym trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków jako dopuszczona pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połąci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 8) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** i **MW,Z** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MW,Z** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 11) Odsunięcie zabudowy od linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi i z § 19 niniejszej uchwały..
- 12) Na terenach **ZP** publicznej zieleni urządzonej nakazuje się:
 - a) wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej z przewagą gatunków rodzimych,
 - b) wprowadzenie ścieżek, placyków oraz miejsc do siedzenia,
 - c) realizację poprzedzić projektem zagospodarowania terenu.
- 13) Zagadnienia konserwatorskie:
 - a) część obszaru funkcjonalno-przestrzennego D5, stanowiąca osiedle zabudowy jednorodzinnej, zrealizowane zgodnie z zasadami „miasta-ogrodu” objęta strefą ochrony konserwatorskiej „B” w granicach zgodnych z rysunkiem planu; gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
- 14) W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:
 - a) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej
 - b) ochronę terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
 - d) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały.
- 15) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu oraz z nowoprojektowanych dojazdów,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27, w granicach lokalizacji), także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.

- 16) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

§ 67

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **D6** zawartego pomiędzy południową granicą terenu ogrodów działkowych, ul. Jasną, Budowlaną oraz zachodnim brzegiem rzeki Srebrnej i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UO**; **Z** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe, mieszkania dla pracowników oświaty jako przeznaczenie dopuszczone, tereny sportowe wraz z obiektami sportowymi jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **Z** - tereny zieleni częściowo urządzonej – jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych lub zgodnie z rysunkiem planu
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż rzeki Srebrnej w odległości 6,0 m od zachodniego brzegu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 2) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy usług oświaty wraz z obiektami towarzyszącymi – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków jako dopuszczona – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi.
- 3) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 4) Przy realizacji obiektów usług sportu (np. hali sportowej, krytej pływalni itp.) dopuszcza się, aby obiekt nie był zwieńczony wysokim dachem.
- 5) Nakaz szczególnie starannego opracowania takiego obiektu (zarówno w formie architektonicznej, jak i detalu czy materiale) oraz z uwzględnieniem szczególnej ekspozycji tego obiektu od strony zbiornika wodnego - rzeki Srebrnej
- 6) Na terenach **UO** nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej (po odjęciu powierzchni boisk sportowych) w wysokości nie mniejszej niż 50%.
- 7) Odsunięcie zabudowy od linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią zgodnie z § 19 niniejszej uchwały.
- 8) Na terenach **Z** publicznej zieleni częściowo urządzonej wzdłuż rzeki Srebrnej, obowiązuje:
 - a) nakaz utrzymania zieleni naturalnej,
 - b) nakaz zachowania 95% powierzchni czynnej terenu,
 - c) możliwość wprowadzenia i uzupełnień zieleni niskiej (niskie drzewa, grupy krzewów, trawniki),
 - d) możliwość wprowadzenia na ten teren ścieżek pieszych, rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku,
 - e) przed zagospodarowaniem – nakaz wykonania projektu szczegółowego urządzenia terenu.

- 9) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową usług oświaty przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rynku planu linii skarpy wód powierzchniowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 10) Tereny niezabudowane i niewykorzystane na boiska sportowe oraz place i dojścia piesze zagospodarować zielenią wysoką i niską z nakazem zachowania istniejącego starodrzewu.
- 11) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych - postulat uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz nowych nasadzeń.
- 12) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

§ 68

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **D7** zawartego pomiędzy ul. Budowlaną, liniami rozgraniczającymi obszaru funkcjonalno-przestrzennego A1 oraz obszaru A2, ul. Warszawską oraz linią rozgraniczającą obszaru E3 i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**; **W** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **ZP** - tereny urządzonej zieleni publicznej - zabytkowy park miejski, towarzyszący zabytkowemu zespołowi pałacowemu z pocz. XVIIw. – jako przeznaczenie podstawowe; usługi kultury – miejski dom kultury (adaptacja zabytkowego zespołu pałacowego) jako przeznaczenie podstawowe; usługi (kawiarnia) w powiązaniu z usługą kultury (np. galeria sztuki) w ramach istniejącej lokalizacji obiektu, w południowej części parku przy ul. Warszawskiej jako przeznaczenie dopuszczone; urządzenia rekreacji i wypoczynku, oraz tymczasowe obiekty i urządzenia związane z organizowaniem okazjonalnych kiermaszy, festynów i imprez kulturalnych jako przeznaczenie dopuszczone; wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone przy korekcie układu wodnego,
- 2) **W** - wody powierzchniowe jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Na terenie zabytkowego parku **ZP** (publicznej zieleni urządzonej) obowiązuje:
 - a) nakaz rewaloryzacji i rekompozycji parku,
 - b) nakaz pielęgnacji zieleni wysokiej i niskiej,
 - c) przy nowych nasadzeniach preferowane gatunki rodzime,

- d) nakaz zagospodarowania ścieżek, placyków oraz miejsc do siedzenia w powiązaniu z rozlewiskami rzeki Srebrnej,
 - e) możliwość wprowadzenia urządzeń rekreacji i wypoczynku (np. boiska, tereny zabaw dla dzieci itp.),
 - f) przed przeprowadzeniem rewaloryzacji i rekompozycji parku oraz przed wprowadzeniem urządzeń rekreacji i wypoczynku – nakaz wykonania projektu szczegółowego urządzenia terenu.
- 2) Postulat sezonowego wykorzystania rzeki Srebrnej do uprawiania rekreacji wodnej
 - 3) Istniejąca zabudowa mieszkaniowa, położona w północnej części parku przy ul. Wróblewskiego, do wykorzystania jako część skansenu planowanego w tym rejonie ; wszelkie prace budowlane związane z realizacją skansenu w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
 - 4) Nakaz przebudowy lub wymiany istniejącego obiektu usługowego w południowej części parku, przy ul. Warszawskiej (naprzeciwko wylotu ul. Bulwarnej), ze względu na eksponowane położenie względem ul. Warszawskiej zabytkowego parku wysokość obiektu po przebudowie maksymalnie 1,5 kondygnacji i nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (z wysokim dachem).
 - 5) Zagadnienia konserwatorskie:
 - a) obszar funkcjonalno-przestrzenny **D7**, w całości objęty strefą ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) w stosunku do zespołu parkowo – pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 16/65 obowiązują ustalenia ogólne § 7.
 - 6) Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu.
 - 7) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami §10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności - kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
 - 8) Obsługa komunikacyjna z istniejącego układu, wprowadzanie miejsc postojowych w obszarze warunkowo, zgodnie z § 27.
 - 9) Obsługa inżynierska obszaru zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

V. JEDNOSTKA „E” – KOŚCIELNA

Funkcja wiodąca – to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny obsługi komunalnej miasta (cmentarz, wysypisko śmieci) oraz tereny zieleni miejskiej (park, ogrody działkowe)

§ 69

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **E1** zawartego pomiędzy północną granicą miasta, zachodnim brzegiem rzeki Srebrnej, ulicami Budowlaną, Kościelną oraz Przemysłową i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZC; H/B/S,P; NU; U; Z; W** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **ZC** - teren istniejących czynnych cmentarzy miejskiego i parafialnego jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) **H/B/S,P** - składy, bazy, hurtownie oraz obiekty produkcyjno-usługowe (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji) jako przeznaczenie podstawowe, tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) **NU** - teren istniejącego składowiska odpadów komunalnych jako przeznaczenie podstawowe; docelowe wykorzystanie terenu według planu gospodarki odpadami dla miasta Mińsk Mazowiecki,
- 4) **U** - usługi o uciążliwości mieszczącej się w granicach lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **Z** - teren zieleni częściowo urządzonej jako przeznaczenie podstawowe, wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone przy korekcie linii brzegowej na terenach sąsiednich oznaczonych symbolem **W**; obowiązuje przeznaczenie terenu zgodne z wymienionymi zapisami,
- 6) **W** - teren wód powierzchniowych (rzeka Srebrna, zbiorniki - stawy) jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż rzeki Srebrnej w odległości 20,0 m od wschodniego brzegu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 2) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy usługowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy magazynowej, składowej, obiektów hurtowni i obsługi transportu – jak wyżej,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.

- 3) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 4) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz linii elektro-energetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 5) Na terenie cmentarza miejskiego, oznaczonego **ZC** na rysunku planu, obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.
- 6) Na terenach zieleni częściowo urządzonej wzdłuż rzeki Srebrnej, oznaczonej symbolem **Z** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie naturalnej zieleni,
 - b) nakaz zachowania 95% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
 - c) możliwość wprowadzenia i uzupełnień zieleni niskiej (niskie drzewa, grupy krzewów, trawniki),
 - d) możliwość wprowadzenia na ten teren ścieżek pieszych, rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku, parkingów itp.
- 7) Postulat sezonowego wykorzystania rzeki Srebrnej do uprawiania rekreacji wodnej.
- 8) Na terenach istniejącego składowiska odpadów komunalnych oznaczonego symbolem **NU** na rysunku planu, obowiązują zasady zawarte w planie gospodarki odpadami dla Mińska Mazowieckiego.
- 9) Na terenie baz, składów i hurtowni oraz obiektów produkcyjno-usługowych, oznaczonym symbolem **H/B/S,P** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie – w granicach własnej lokalizacji.
- 10) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii skarpy rzek,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
- 11) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ul. Przemysłowej nakaz uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz nowych nasadzeń.
- 12) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem w miarę możliwości ograniczenia obsługi z ulicy Przemysłowej – jako zbiorczej,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 70

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **E2** zawartego pomiędzy północną granicą miasta, ul. Przemysłową, ul. Żwirową oraz wschodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **H/B/S**; **H/B/S,P**; **MN** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **H/B/S** - składy, bazy, hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe, inne usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji – jako funkcja dopuszczona, tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone, zakaz realizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej,
- 2) **H/B/S,P** - składy, bazy, hurtownie oraz obiekty produkcyjno-usługowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe, inne usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie dopuszczone, tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone, zakaz realizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej,
- 3) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze – jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu od drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo – jezdnego o szerokości minimum 5,0m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna, 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**,
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy magazynowej, składowej, obiektów hurtowni i obsługi transportu – jak wyżej,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją spadku połaci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 8) Na terenach zabudowy jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN** na rysunku planu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 9) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 10) Na terenie baz, składów i hurtowni oraz obiektów produkcyjno-usługowych, oznaczonym symbolem **H/B/S,P** i **H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie – w granicach własnej lokalizacji.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi oraz powodowanymi działalnością gospodarczą przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 12) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej. Wzdłuż granicy terenów **H/B/S** i terenów zabudowy mieszkaniowej nakaz nowych nasadzeń (zieleń wysoka łącznie z niską) tworzących pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 10 m, chroniącej zabudowę mieszkaniową.
- 13) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulicy Przemysłowej – jako zbiorczej,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 71

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **E3** zawartego pomiędzy ul. Budowlaną, zachodnim brzegiem rzeki Srebrnej, ul. Warszawską oraz ul. Kościelną i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**; **UKr**; **U**; **KS**; **W** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **ZP** - tereny urządzonej zieleni publicznej część zabytkowego parku miejskiego, towarzyszącego zabytkowemu zespołowi pałacowemu z pocz. XVII w. jako przeznaczenie podstawowe; obiekty, urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz tymczasowe obiekty i urządzenia związane z organizowaniem okazjonalnych

kiermaszy, festynów i imprez kulturalnych jako przeznaczenie dopuszczone; wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone,

- 2) **UKr** - tereny kultu religijnego wraz z obiektami towarzyszącymi - w tym plebania, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **KS** - tereny obsługi komunikacyjnej i parkingów jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **W** - wody powierzchniowe ,w tym rzeka Srebrna, jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 2) Wysokość zabudowy usługowej maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu, z wyłączeniem obiektu jak w ust. 2 pkt. 8 i 9.
- 3) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połaci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 4) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9 ust.2.
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% dla każdej działki na terenach **U**.
- 6) Na terenie zieleni publicznej - zabytkowego parku **ZP** obowiązuje:
 - a) nakaz rewitalizacji i rekompozycji parku,
 - b) nakaz pielęgnacji zieleni wysokiej i niskiej,
 - c) przy nowych nasadzeniach preferowane gatunki rodzime,
 - d) nakaz zagospodarowania ścieżek, placików oraz miejsc do siedzenia w powiązaniu z rozlewiskami rzeki Srebrnej,
 - e) możliwość wprowadzenia urządzeń rekreacji i wypoczynku (np. boiska, tereny zabaw dla dzieci itp.),
 - f) przed przeprowadzeniem rewitalizacji i rekompozycji parku oraz przed wprowadzeniem obiektów i urządzeń rekreacji i wypoczynku – nakaz wykonania projektu szczegółowego urządzenia terenu.
- 7) Na terenie położonym między ul. Ogrodową a rozlewiskiem rzeki Srebrnej – możliwość wprowadzenia imprez okazjonalnych „na wolnym powietrzu”, kiermaszy wraz z możliwością sytuowania (na czas trwania imprezy) tymczasowych obiektów gastronomicznych, handlowych. Postulat sezonowego wykorzystania rozlewisk rzeki Srebrnej do uprawiania rekreacji wodnej (pływanie łódkami).
- 8) Nakaz przebudowy lub wymiany istniejącego obiektu (jako dysharmonizującego swoją formą architektoniczną w otoczeniu parkowym), położonego w południowo-wschodniej części parku na działce nr 949 – na obiekt o funkcji usługowej (np. wypożyczalnia sprzętu sportowego wraz z kawiarenką, niewielkim programem handlowym) opracowany ze szczególną starannością (zarówno w formie architektonicznej, jak i detalu czy materiale) z uwzględnieniem swojej szczególnej lokalizacji i ekspozycji od strony ul. Ogrodowej oraz od strony zabytkowego parku, zabudowa z wysokim dachem, maksymalnie 2 kondygnacje - z czego druga w dachu, o wysokości nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 9) Na terenie usług kultu religijnego, oznaczonym symbolem **UKr** na rysunku planu, obowiązują:
 - a) adaptacja istniejących obiektów sakralnych i towarzyszących,
 - b) nakaz uzgodnienia każdej lokalizacji nowych obiektów oraz projektów technicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ).

- 10) Nakaz szczególnie starannego opracowania obiektów usługowych, położonych u zbiegu ulic Ogrodowej i Kościelnej (zarówno w formie architektonicznej, jak i detalu czy materiale) z uwzględnieniem szczególnej lokalizacji i ekspozycji tych obiektów od strony ul. Kościelnej oraz od strony zabytkowego parku; zabudowa z wysokim dachem, maksymalnie 2 kondygnacje - z czego druga w dachu, o wysokości nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; nakaz uzgodnienia każdej lokalizacji nowego obiektu oraz projektu technicznego obiektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ).
- 11) Nakaz zagospodarowania terenów obsługi komunikacji i parkingów (**KS**) zielenią izolacyjną tworzącą zwarte grupy od strony terenów z zabudową, wymóg zachowania co najmniej 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; nakaz zaprojektowania posadzki parkingu – częściowo półprzepuszczalnej.
- 12) Zagadnienia konserwatorskie:
 - a) obszar funkcjonalno-przestrzenny E3 w całości objęty strefą ochrony konserwatorskiej "A", zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) znaczna część obszaru, położona w rejonie ulic Ogrodowej i Kościelnej – część dawnej owalnicy średniowiecznej – objęta strefą obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - c) w stosunku do zabytkowego parku, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 16/65, naniesionego na rysunek planu, obowiązują ustalenia ogólne § 7,
 - d) w stosunku do obiektu kościoła parafialnego pw. Narodzenia NMP, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 23/128, naniesionego na rysunek planu, obowiązują ustalenia ogólne § 7.
- 13) Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu.
- 14) Nakaz utrzymania wzdłuż ciągów komunikacyjnych istniejącej zieleni wysokiej, a postulat – uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz nowych nasadzeń.
- 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały, w tym kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
- 16) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji w poziomie terenu.
- 17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

§ 72

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **E4** zawartego pomiędzy Żwirową, Przemysławą, Kościelną, Warszawską oraz ul. Chrobrego i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MW; MN,U; AU; U; UZ** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,

- 2) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% tego terenu,
- 3) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 4) **AU** - biura, urzędy, banki i usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 6) **UZ** - usługi zdrowia jako przeznaczenie podstawowe; nieuciążliwe usługi związane z obsługą funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**; **MW** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem:
 - a) zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu do drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo – jezdni o szerokości minimum 5,0 m jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej
 - b) nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ulice: Kościelną i Warszawską.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż - odpowiednio 900m², 600 m² i 400 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**, z wyłączeniem dz. nr ewid. 3835, gdzie ustala się współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - b) 40% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN,U** - w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki budowlanej bez usług 50%,
 - c) 25% dla każdej działki budowlanej na terenie **AU**.
- 5) Linie zabudowy
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z wyjątkiem narysowanych bliżej linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, które w tych przypadkach obowiązują zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ul. Kościelnej jak na rysunku planu.
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy wielorodzinnej i obiektów o funkcji administracyjno-usługowej - maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja w wysokim dachu lub wycofana lica ściany,

- b) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - d) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej – nie mniej niż 10 m,
 - e) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połaci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
 - 8) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
 - 9) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
 - 10) Na terenach **MN**; **MW** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
 - 11) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
 - 12) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MN,U** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Warszawskiej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
 - 13) Na terenie usług zdrowia, oznaczonym symbolem **UZ** na rysunku planu, adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
 - 14) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż – północnej strony ul. Warszawskiej oraz wschodniej strony ul. Kościelnej.
 - 15) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i. §19 niniejszej uchwały.
 - 16) Zagadnienia konserwatorskie:
 - a) obszar funkcjonalno-przestrzenny **E4** w zachodniej części objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) niewielki zachodni fragment obszaru, położony przy ul. Kościelnej – część dawnej owalnicy średniowiecznej – objęty strefą obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
 - 17) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
 - 18) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulicy Warszawskiej utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowe nasadzenia należy traktować jako postulat.
 - 19) Obsługa komunikacyjna:

- a) z istniejącego układu komunikacyjnego (z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Warszawskiej i Kościelnej – jako zbiorczej i ważniejszej lokalnej),
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 20) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 73

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego E5 zawartego pomiędzy ulicami: Żwirową, Chrobrego, Warszawską oraz ul. 7 Pułku Ułanów Lubelskich i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UI**; **U**; **UKr** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **UI** - usługi specjalne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe związane z obsługą funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **UKr** - tereny kultu religijnego jako przeznaczenie podstawowe; inne nieuciążliwe przeznaczenie związane z obsługą funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach usług specjalnych, oznaczonych **UI** na rysunku planu, zabrania się planowania i podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych lub urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zamykania się ich uciążliwości w granicach własnej działki; zagospodarowanie terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż ulic w odległości w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy usługowej maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej – nie mniej niż 10,0 m,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi,
 - d) na terenie **UKr** dopuszcza się usytuowanie lokalnej dominanty (wieży kościoła lub wolnostojącej dzwonnicy), do wysokości 25,0 m.

- 4) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 5) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9 ust.2.
- 6) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 7) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały, w tym kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
- 8) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulicy Warszawskiej utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowe nasadzenia należy traktować jako postulat.
- 9) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulicy Warszawskiej – jako zbiorczej,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 10) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 74

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **E6** zawartego pomiędzy ulicami: Żwirową, 7 Pułku Ułanów Lubelskich, Warszawską oraz wschodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; ZD; UT** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **ZD** - ogrody działkowe jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **UT** - usługi turystyki jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jednych o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek budowlanych na terenach już zainwestowanych właściwego dostępu od drogi publicznej.

- 2) Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ulicę Warszawską.
- 3) Podział działki nr 1242/6, uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji:
 - a) dla terenów **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów **MN,U** przy realizacji usług wolnostojących nie mniejsza niż - odpowiednio do rodzaju zabudowy 900m², 600 m² i 400 m².
- 5) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych na terenach zabudowy jednorodzinnej:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą..
- 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**,
 - b) 40% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN,U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług – 50%).
- 7) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulicy Warszawskiej w odległości 20,0 m od skrajnej krawędzi jezdni lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 8) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - c) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej – nie mniej niż 10,0 m,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi.
- 9) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połaci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 10) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 11) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 12) Na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 13) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MN,U** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 14) Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem **ZD** na rysunku planu:
 - a) realizowane obiekty winny spełniać następujące wymagania:
 - obiekty parterowe,

- maksymalna powierzchnia zabudowy 25,0 m²,
- dach wysoki tj. minimum kąt nachylenia w stosunku do poziomu 30°,
- konstrukcja obiektów nietrwale związana z gruntem;
- b) zakazuje się:
 - realizacji trwałych obiektów budowlanych,
 - dokonywania podziałów geodezyjnych.
- 15) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej (przy wjeździe do miasta) – północnej strony ul. Warszawskiej.
- 16) Na terenie usług turystyki, oznaczonym symbolem **UT** na rysunku planu, ze względu na przewidywaną rekonstrukcję dworu Andriollego, każdą zabudowę wraz z zagospodarowaniem terenu nakazuje się uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 17) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV (działki nr: 1243, 1244 i 1242/5) oraz linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i §19 niniejszej uchwały.
- 18) Zagadnienia konserwatorskie w stosunku do obiektu zabytkowej ruiny dworu Andriollego przy ul. Warszawskiej 173, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 152/649, naniesionego na rysunek planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 7 niniejszej uchwały.
- 19) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 20) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulicy Warszawskiej – jako zbiorczej,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek , a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 21) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

VI. JEDNOSTKA „F” – SIENNICKA

**Dzielnica mieszkaniowa z funkcją wiodącą –
zabudową mieszkaniową różnych form**

§ 75

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F1** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, zachodnią stroną terenów ZP wzdłuż rzeki Srebrnej, ul. Mireckiego oraz ul. Siennicką

i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW; MU; UM; U; ZP; W** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% tego terenu; istniejąca zabudowa jednorodzinna jako dopuszczona do remontów i adaptacji,
- 2) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; istniejąca zabudowa jednorodzinna jako dopuszczona do remontów i adaptacji; nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 3) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu, z wyjątkiem działek 2261, 2262, gdzie ustala się nie mniej niż 50% udziału funkcji usługowej,
- 4) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **ZP** - tereny urządzonej zieleni publicznej jako przeznaczenie podstawowe; wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone; nieuciążliwe usługi związane z obsługą funkcji podstawowej maksymalnie na 10% terenu jako funkcja dopuszczona,
- 6) **W** – wody powierzchniowe - rzeka Srebrna jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu, od ul. Warszawskiej (wraz z narożnikiem u zbiegu ulic Warszawskiej i ul. Nadrzecznej), od zachodniej i południowej pierzei Starego Rynku, częściowo od ul. Nadrzecznej (po obu jej stronach, przy wlocie na pl. Dąbrowszczaków), częściowo od ul. Siennickiej oraz wzdłuż północnej pierzei ul. Miodowej, w kondygnacji parteru dopuszcza traktowanie tej linii jako nieprzekraczalnej – możliwość tworzenia podcieni,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic, fragmentów ulic i innych ciągów komunikacyjnych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tych ulic i ciągów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 2) Wysokość zabudowy:
 - a) wzdłuż ul. Siennickiej (na odcinku między ul. Miodową i ul. Mireckiego) maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, piąta w wysokim dachu,
 - b) na pozostałym terenie maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, trzecia w wysokim dachu, z wyłączeniem obiektu na działce nr ewid. 2266/2, gdzie ustala się wysokość do 4 kondygnacji i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, czwarta kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) w południowej pierzei ul. Warszawskiej, w obu pierzejach Starego Rynku (zachodniej i południowej, a także we wschodniej, mieszczącej się już w obszarze funkcjonalno-przestrzennym **F3**) oraz przy wlotach na Plac – w obu pierzejach ul. Nadrzecznej i ul. Siennickiej – dążyć odpowiednio do podobnej wysokości

- objektów, w nawiązaniu do wartościowej, historycznej zabudowy Mińska Mazowieckiego,
- d) wszystkich nowych obiektów, a szczególnie lokalizowanych wzdłuż ulicy Warszawskiej i Starego Rynku – nie mniej niż 10,0 m,
 - e) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 3) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
 - 4) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
 - 5) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ulicy Warszawskiej i Starego Rynku oraz częściowo ulic Nadrzecnej i Siennickiej – jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.
 - 7) Nakaz kształtowania pieszego pasażu handlowego wzdłuż zachodniej i południowej pierzei Starego Rynku (z wyłączeniem rejonu wjazdu do projektowanego parkingu podziemnego).
 - 8) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych obiektów także z perspektywy ciągów komunikacyjnych:
 - a) dla terenów położonych u zbiegu ulic Mireckiego i Nadrzecnej, po obu stronach ul. Nadrzecnej, z uwzględnieniem szczególnej ich ekspozycji z ulic: Mireckiego i Bulwarnej-bis,
 - b) dla północno-zachodniego narożnika ulic Mireckiego i Siennickiej, z uwzględnieniem szczególnej ich ekspozycji z ulicy Siennickiej (z kierunku południowego) i 1 PLM „Warszawa” (z kierunku wschodniego).
 - 9) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, detalu architektonicznym jak i w materiale) eksponowanej pierzei południowej strony ul. Warszawskiej, trzech pierzei Starego Rynku (d. średniowiecznego placu).
 - 10) Postulat likwidacji, po śmierci technicznej obiektów, bądź przebudowy - dysharmonizujących (skalą oraz formą architektoniczną) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, położonych w dolinie rzeki Srebrnej między rzeką a ul. Nadrzeczną.
 - 11) Na terenie zabudowy wielorodzinnej (czyli terenie oznaczonym symbolem **MW** na rysunku planu oraz terenie osiedla zabudowy wielorodzinnej położonego między ul. Nadrzeczną a rzeką Srebrną):
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%.
 - 12) Na terenach zabudowy jednorodzinnej:
 - a) na każdej działce budowlanej (także z zabudową szeregową i atrialną) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży, które należy lokalizować jako wbudowane.
 - 13) Na terenach **ZP** publicznej zieleni urządzonej obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95% powierzchni działki,
 - b) poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż rzeki Srebrnej – od ul. Mireckiego,
 - c) wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej z przewagą gatunków rodzimych,
 - d) zagospodarowanie ścieżek, placyków oraz miejsc odpoczynku z posiedziskami,

- e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - f) przed zagospodarowaniem – inwestor wykona projekt szczegółowego urządzenia terenu.
- 14) Postulat przeprowadzenia (na przedłużeniu ciągu pieszo-jezdnego wiążącego ul. Bulwarą z ul. Piłsudskiego) kładki pieszej nad rzeką Srebrną, łączącej ciąg pieszy w zieleni **ZP** wzdłuż rzeki Srebrnej oraz osiedla zabudowy wielorodzinnej lewobrzeżnego Mińska Mazowieckiego z projektowanym pieszym pasażem handlowym - ul. Piłsudskiego.
- 15) Zagadnienia konserwatorskie:
- a) północno-wschodnia część obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F1** – Stary Rynek – objęta strefą ochrony konserwatorskiej „**A**”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) narożnik południowo-wschodni obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F1** – objęty strefą ochrony konserwatorskiej „**B**”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - c) całość obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F1**, - objęta strefą obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
- 16) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami §10-24 niniejszej uchwały, a w szczególności:
- a) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
 - b) wzbogacenie zieleni osiedlowej o grupy krzewów i nowe nasadzenia drzew,
 - c) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rynku planu linii skarpy rzek,
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
- 17) Na terenie Starego Rynku wprowadzić jednoprzestrzenną posadzkę, realizację poprzedzić projektem zagospodarowania.
- 18) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejących ulic dojazdowych, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnym z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Warszawskiej i Siennickiej, pełniących funkcję ulic zbiorczych,
 - b) dla teren placu Stary Rynek oznaczonego symbolem KPp/z na rysunku planu zapewnić funkcję rekreacyjno – reprezentacyjną z zielenią zgodnie z § 26 ust. 11 i § 25 ust.2,
 - c) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 19) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 76

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F2** zawartego pomiędzy Mireckiego, zachodnim brzegiem rzeki Srebrnej, ul. Limanowskiego-bis oraz ul. Siennicką i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **ZP**; **WZ**; **W** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **ZP** - tereny urządzonej zieleni publicznej jako przeznaczenie podstawowe; nieuciążliwe usługi związane z obsługą funkcji podstawowej maksymalnie na 10% terenu jako funkcja dopuszczona; wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) **WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **W** - wody powierzchniowe – rzeka Srebrna jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu od drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo - jezdni o szerokości minimum 5,0 m, jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ulice Siennicką i Limanowskiego-bis.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy jednorodzinnej przy nowej parcelacji dla terenów **MN** - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% dla każdej działki na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN**.
- 5) Linie zabudowy jako nieprzekraczalne, wzdłuż wszystkich ulic i dojazdów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z postulatem spadku połaci dachowych w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 30° w stosunku do poziomu.
- 8) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 9) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, detalu architektonicznym jak i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej – zachodniej strony ul. Siennickiej oraz wzdłuż ul. Limanowskiego-bis.
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** obowiązuje:
 - a) lokalizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) lokalizacja obiektów usługowych wyłącznie jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,

- c) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic Siennickiej i Limanowskiego-bis – jako zbiorczych – gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 11) Na terenach **ZP** publicznej zieleni urządzonej obowiązuje:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95% powierzchni działki,
 - b) poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż rzeki Srebrnej od ul. Mireckiego do ul. Limanowskiego-bis z uwzględnieniem poniższych zasad:
 - wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej z przewagą gatunków rodzimych,
 - zagospodarowanie ścieżek, placyków oraz miejsc odpoczynku z posiedziskami,
 - przed zagospodarowaniem – wykonanie projektu szczegółowego urządzenia terenu,
 - c) na skwerze przy ul. Górki wymóg utrzymania istniejącej zieleni z uwzględnieniem ciągów pieszych i miejsc odpoczynku z posiedziskami,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
- 12) Na terenie urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonym symbolem **WZ** na rysunku planu:
- a) adaptuje się istniejące obiekty związane z obsługą urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i realizację budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tego terenu.
- 13) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 14) Postulat przeprowadzenia (na przedłużeniu ul. Sażyńskich wiążącej ul. Bulwarną-bis z ul. Spółdzielczą) kładki pieszej nad rzeką Srebrną, łączącej ciąg pieszy w zieleni **ZP** wzdłuż rzeki Srebrnej oraz osiedla zabudowy mieszkaniowej lewobrzeżnego Mińska Mazowieckiego z centrum miasta.
- 15) Zagadnienia konserwatorskie:
- a) północno-wschodni fragment obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F2** objęty strefą ochrony konserwatorskiej „**B**”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) północna część obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F2**, objęta strefą obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
- 16) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10-24 niniejszej uchwały, a w szczególności:
- a) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii skarpy rzeki,
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 17) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejących ulic dojazdowych i dojazdów (z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Siennickiej i Limanowskiego-bis, pełniących funkcję ulicy zbiorczej i ważniejszej lokalnej),
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,

- c) parkingi w ilościach według zasady i wskaźników ustalonych w § 27, w granicach lokalizacji także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.

18) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 77

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F3** zawartego pomiędzy Warszawską, ulicami: Siennicką, Szpitalną oraz ul. Dąbrówki i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MW; MW,MN; U; UO; UZ; ZD; ZC; EC** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; mieszkaniowa zabudowa szeregowa jako dopuszczona na działkach nr ewid. 2570, 2571, 2572 2573, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; intensywna zabudowa jednorodzinna jako dopuszczona; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% danego terenu przy zabudowie wielorodzinnej i 10% przy zabudowie jednorodzinnej,
- 3) **MW,MN** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% terenu lub usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 4) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe; na działce nr 2523/1, obowiązuje zakaz przeznaczania pod usługi mogące kolidować z przeznaczeniem sąsiedniej działki nr 2522 - cmentarza żydowskiego,
- 5) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; z dopuszczeniem mieszkań dla nauczycieli oraz terenów sportowych,
- 6) **UZ** - usługi zdrowia – szpital jako przeznaczenie podstawowe; mieszkania dla personelu medycznego jako przeznaczenie dopuszczone; inne funkcje związane z obsługą funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 7) **ZD** - ogrody działkowe – jako przeznaczenie podstawowe,
- 8) **ZC** - nieczynny cmentarz żydowski – miejsce pamięci jako przeznaczenie podstawowe,
- 9) **EC** - tereny urządzeń energetyki cieplnej jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek budowlanych na terenach już zainwestowanych właściwego dostępu do drogi publicznej.

- 2) Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Siennicką.
- 3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN oraz MW,MN** i działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **MW** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej.
- 4) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 5) Linie zabudowy:
 - a) we wschodniej pierzei pl. Stary Rynek wraz z narożnikiem tego placu i ul. Warszawskiej, na odcinku między ul. Warszawską a działką położoną na wprost wylotu ul. Miodowej, razem z tą działką o nr 2343/3, nieprzekraczalne linie zabudowy dla parteru, dla kondygnacji powyżej parteru obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic, fragmentów ulic i innych ciągów komunikacyjnych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tych ulic i ciągów,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) dla ciągu zabudowy stanowiącej wschodnią pierzeję pl. Stary Rynek (od ul. Warszawskiej do działki nr 2343/3 włącznie) wraz z narożnikiem u zbiegu pl. Stary Rynek i ul. Warszawskiej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; przy przebudowie obiektów lub wymianie na nowe – trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, piąta kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, trzecia kondygnacja w wysokim dachu; przy realizacji obiektów o funkcji sportowej (np. sali gimnastycznej itp.) dopuszcza się, aby obiekt nie był zwieńczony wysokim dachem,
 - d) dla zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz dla zabudowy na działce nr 2523/1 – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - e) wszystkich nowych obiektów, a szczególnie lokalizowanych wzdłuż ulicy Siennickiej – nie mniej niż 10,0 m,
 - f) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 9) Nakaz kształtowania parterów budynków od strony ul. Siennickiej wschodniej pierzei pl. Stary Rynek wraz z narożnikiem u zbiegu pl. Stary Rynek i Warszawskiej - jako usługowo-handlowych ogólnodostępnych zgodnie z rysunkiem planu.

- 10) Maksymalna wysokość poziomu parteru (dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulic) – 0,50 m od poziomu terenu.
- 11) Nakaz kształtowania nowoprojektowanych lub przebudowywanych obiektów także z perspektywy ciągów komunikacyjnych:
 - a) dla terenu u zbiegu ulic Warszawskiej, Siennickiej i Stary Rynek, z uwzględnieniem szczególnej ich ekspozycji z obu kierunków Warszawskiej, od strony pl. Stary Rynek oraz z ul. Kościelnej,
 - b) dla wschodniej strony ul. Siennickiej, na odcinku między ul. Warszawską a ul. 1-go PLM „Warszawa” - z uwzględnieniem szczególnej ich ekspozycji od strony Stary Rynek, z ul. Warszawskiej oraz z obu kierunków ul. Siennickiej,
 - c) dla terenów położonych u zbiegu ulic Siennickiej i 1-go PLM „Warszawa”, po obu stronach ul. 1-go PLM „Warszawa”, z uwzględnieniem szczególnej ich ekspozycji z ul. Mireckiego od strony rzeki Srebrnej oraz z obu kierunków ul. Siennickiej.
- 12) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, de talu, jak i w materiale) eksponowanej wschodniej strony ul. Siennickiej – jako wschodniej pierzei pl. Stary Rynek wraz z narożnikiem u zbiegu pl. Stary Rynek i ul. Warszawskiej oraz nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż pozostałej części ul. Siennickiej.
- 13) Na terenach zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - b) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%.
 - d) nakaz zagospodarowania terenów zieleni osiedlowej jako urządzonych, ze ścieżkami, placami, miejscami odpoczynku z posiedziskami, a także z miejscami zabaw dla dzieci.
- 14) Na terenach z zabudową jednorodzinną:
 - a) na każdej działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%.
- 15) Na terenie usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolem **U** na rysunku planu, na działce nr 2523/1 obowiązuje:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%,
 - b) nakaz zagospodarowania działki zielenią wysoką i niską – jako towarzyszącą zabudowie usługowej,
 - c) możliwość zagospodarowania drugiej kondygnacji budynku na cele mieszkalne.
- 16) Na terenie usług nieuciążliwych, oznaczonych **U** na rysunku planu, na działce nr 2343/3, dopuszcza się wymianę istniejącego obiektu handlowego na obiekt mieszkalny z funkcją usługową – ogólnodostępną – w parterze.
- 17) Na terenie usług oświaty, oznaczonych symbolem **UO** na rysunku planu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, zgodne z przeznaczeniem terenu,
 - b) zezwala się na budowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania.
- 18) Na terenie usług zdrowia, oznaczonych **UZ** na rysunku planu:

- a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, zgodne z przeznaczeniem terenu,
 - b) zezwala się na budowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70%,
 - d) nakaz zagospodarowania nie mniej niż 60% terenu jako zieleni urządzonej, ze ścieżkami, placykami oraz miejscami odpoczynku z posiedziskami; przed zagospodarowaniem – sporządzić szczegółowy projekt urządzenia terenu,
 - e) przy wszelkich zamiarach budowlanych (inwestycyjnych lub remontowych), dotyczących obiektów szpitalnych, będących w kręgu zainteresowania konserwatorskiego, a szczególnie w odniesieniu do dawnego głównego budynku szpitalnego, należy zasięgać opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 9.
- 19) Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem **ZD** na rysunku planu i stanowiących przeznaczenie podstawowe obowiązują:
- a) warunki realizacji altan ogrodowych:
 - obiekty parterowe z wysokim dachem,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 25,0 m²,
 - konstrukcja obiektów nietrwale związana z gruntem;
 - b) zakaz:
 - realizacji trwałych obiektów budowlanych,
 - dokonywania podziałów geodezyjnych.
- 20) Na terenie cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC** na rysunku planu, obowiązują:
- a) zakaz pochówku zmarłych,
 - b) nakaz zachowania i pielęgnacji zieleni wysokiej i niskiej oraz zagospodarowania ścieżek, placyków, miejsc do siedzenia.
- 21) Na terenie urządzeń energetyki cieplnej, oznaczonym symbolem **EC** na rysunku planu:
- a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, związane z obsługą urządzeń energetyki cieplnej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i realizację budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tego terenu.
- 22) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i §19 niniejszej uchwały.
- 23) Zagadnienia konserwatorskie:
- a) pas terenu wzdłuż wschodniej pierzei pl. Stary Rynek – objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) fragmenty obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F3** – w rejonie skweru u zbiegu ulic: Mireckiego i Siennickiej oraz osiedle zabudowy jednorodzinnej, zrealizowane w myśl koncepcji miasta ogrodu, położone w południowo-wschodniej części obszaru funkcjonalno - przestrzennego **F3** – objęte strefą ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
 - c) fragment zachodniej części obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F3**, wzdłuż pl. Stary Rynek i ul. Siennickiej – objęty strefą obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9.
- 24) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10-24 niniejszej uchwały, a w szczególności:
- a) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,

- b) wzbogacenie zieleni osiedlowej o grupy krzewów i nowe nasadzenia drzew,
- c) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
- d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.

25) Obsługa komunikacyjna:

- a) z ulic lokalnych, dojazdowych, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Siennickiej, pełniącej funkcję ulicy zbiorczej,
- b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.

26) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 78

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F4** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, Dąbrówki oraz ul. Mickiewicza i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; MU; MW; AU; U** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; istniejąca zabudowa jednorodzinna jako dopuszczona do remontów i adaptacji; nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, pod warunkiem nie więcej niż 30% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 4) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% danego terenu,
- 5) **AU** - biura, urzędy, banki i usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe minimum na 60% tego terenu; mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne intensywne jako dopuszczone po likwidacji ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko istniejącego na tych terenach,
- 6) **U** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; dla działki położonej przy ul. Warszawskiej nr ewid. 2381 dopuszcza się stację dystrybucji paliw o uciążliwości zamykającej się w granicach własnej lokalizacji.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu do drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo – jezdni o szerokości minimum 5,0 m, jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Warszawską.

- 2) Minimalna powierzchnia budowlanych działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 900m², 600 m² i 400 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**,
 - b) 40% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN,U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług – 50%),
 - c) 50% dla terenów **MW**.
- 5) Linie zabudowy nieprzekraczalne wzdłuż wszystkich ulic i dojazdów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy wielorodzinnej – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Nakaz kształtowania ciągów historycznych zgodnie z § 9.
- 9) Na każdej działce budowlanej, na terenach zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 10) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenach **MN,U** i **MW** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 12) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN**; **MN,U** i **MW** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Warszawskiej – jako zbiorczej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 13) Na terenach mieszkaniowo-usługowych, oznaczonych symbolem **MU** na rysunku planu, zagospodarowanie – odpowiednio do wprowadzanej zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej – jak dla terenów **MN,U** lub **MW**.

- 14) Nakaz zagospodarowania terenów zieleni osiedlowej, towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej – jako urządzonych, ze ścieżkami, placami, miejscami odpoczynku z posiedziskami, a także z miejscami zabaw dla dzieci.
- 15) Na terenie usług **U** (stacja dystrybucji paliw), położonych na działce nr 2381 przy ul. Warszawskiej, obowiązuje:
 - a) przy zagospodarowaniu tego terenu jako stacji dystrybucji paliw:
 - adaptacja tylko istniejących obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem tego terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania,
 - na działce, bądź w części na działkach sąsiadujących, nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej,
 - po zagospodarowaniu działki sąsiedniej (nr 2382/1) – jako usług nieuciążliwych z zabudową wielorodzinną – nakaz przeniesienia tej funkcji na inny teren, bliżej obrzeży miasta,
 - b) przy zagospodarowaniu tego terenu jako usług nieuciążliwych i biur oraz zabudowy mieszkaniowej - zagospodarowanie odpowiednio jak dla poszczególnych terenów.
- 16) Na terenie biur i usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem **AU** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) przed wprowadzeniem zagospodarowania zgodnego z dopuszczonym przeznaczeniem tego terenu – likwidacja obiektów i urządzeń związanych z dotychczasowym przeznaczeniem – jako zajezdni autobusowej i stacji naprawy pojazdów (działka nr 2382/1),
 - b) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działce nr 2379 – pod warunkiem zmiany - likwidacji kolidującego z funkcją mieszkaniową przeznaczenia - rodzaju usług oraz urządzeń powodujących uciążliwość wykraczającą poza obiekt, w którym się znajdują,
 - c) zagospodarowanie zgodne z aktualnym przeznaczeniem – odpowiednio jak dla poszczególnych terenów.
- 17) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 18) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) wzbogacanie zieleni osiedlowej o grupy krzewów oraz nowe nasadzenia drzew,
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 19) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Warszawskiej – jako zbiorczej oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnich,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek , a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 20) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 79

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F5** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, Mickiewicza, Dąbrówki oraz ul. Łupińskiego z jej przedłużeniem i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; MW; UOp; U,Z; EC** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu, z wyłączeniem działek o nr ewid. 2452 i 3256, gdzie ograniczenie to nie obowiązuje,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% danego terenu,
- 4) **UOp** - usługi oświaty, w tym przedszkole jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **U,Z** - usługi nieuciążliwe z zielenią towarzyszącą na minimum 70% terenu jako przeznaczenie podstawowe,
- 6) **EC** - teren urządzeń energetyki cieplnej, w tym kotłownia osiedlowa jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu do drogi publicznej, to jest co najmniej ciągu pieszo - jezdni o szerokości minimum 5,0 m, jeżeli zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Warszawską.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż - odpowiednio 900m², 600 m² i 400 m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**, z wyłączeniem działek o nr ewid. 2452 i 3256, gdzie wskaźnik ten ustala się na 30%,
 - b) 40% dla każdej działki na terenach **MN,U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług – 50%),
 - c) 50% dla terenów **MW**.

- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulicy Warszawskiej, w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic i dojazdów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy wielorodzinnej – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu, z wyjątkiem działek o nr ewid. 2452 i 3256, gdzie dopuszcza się trzy kondygnacje i trzecia w wysokim dachu, maksymalna wysokość 12,0 m,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°, wyjątkiem działek o nr ewid. 2452 i 3256, gdzie preferuje się nachylenie połaci dachowych powyżej 20°.
- 8) Na każdej działce budowlanej, na terenach zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt, z wyjątkiem działek o nr ewid. 2452 i 3256, gdzie dopuszcza się lokalizacje usług wolnostojących.
- 10) Na terenach **MN,U** i **MW** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN**; **MN,U** i **MW** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Warszawskiej – jako zbiorczej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 12) Nakaz zagospodarowania terenów zieleni osiedlowej, towarzyszących zabudowie wielorodzinnej **MW** – jako urządzonych, ze ścieżkami, placykami, miejscami odpoczynku z posiedziskami, a także z miejscami zabaw dla dzieci.
- 13) Na terenie usług oświaty, oznaczonych symbolem **UOp** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) adaptacja istniejącego budynku przedszkola z możliwością jego rozbudowy,
 - b) dopuszczenie nowych obiektów i urządzeń, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tego terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70%,
 - d) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej (zieleni wysoka i niska) wraz z urządzeniami do zabaw, ścieżkami i placykami.
- 14) Na terenie usług z towarzyszącą zielenią, oznaczonych symbolem **U,Z** na rysunku planu, obowiązuje:

- a) adaptacja istniejących budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczenie nowych obiektów i urządzeń, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tego terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
 - d) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej (zieleni wysoka i niska).
- 15) Na terenie urządzeń energetyki cieplnej, oznaczonym symbolem **EC** na rysunku planu:
- a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, związane z obsługą urządzeń energetyki cieplnej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i realizację budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tego terenu.
- 16) Nakaz szczególnie starannego opracowania (zarówno w formie architektonicznej, detalu architektonicznym jak i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż eksponowanej (przy wjeździe do miasta) – południowej strony ul. Warszawskiej.
- 17) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 18) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) wzbogacenie zieleni osiedlowej o grupy krzewów oraz nowe nasadzenia drzew,
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 19) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Warszawskiej – jako zbiorczej oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 20) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 80

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F6** zawartego pomiędzy ulicami: Warszawską, Łupińskiego, przedłużeniem ul. Łupińskiego, linią rozgraniczającą obszar funkcjonalno-przestrzennego **F7** oraz wschodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UI**; **U** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **UI** - usługi specjalne jako przeznaczenie tymczasowe; mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe po wycofaniu z terenu usług specjalnych,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe; stacja paliw oraz usługi obsługi komunikacji jako preferowane przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach usług specjalnych, oznaczonych **UI** na rysunku planu, zabrania się planowania i podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych lub urządzeń infrastruktury technicznej; zagospodarowanie terenu – zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) Przy przeznaczeniu terenu na mieszkalnictwo wielorodzinne z towarzyszącymi usługami **MW** – zagospodarowanie terenu zgodne:
 - a) z zapisami jak w § 77 dla podanego przeznaczenia,
 - b) z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od ul. Warszawskiej w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od każdego z brzegów cieku wodnego,
 - d) z zapisami ogólnymi dla całego obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F5**.
- 3) Zagospodarowanie terenu **U**, w tym pod stację benzynową, możliwe po skablowaniu lub przełożeniu istniejących napowietrznych linii energetycznych.
- 4) Ponadto, wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV (południowo-wschodnia część działki nr 2417) należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 5) Sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek , a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały.

§ 81

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F7** zawartego pomiędzy linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F6**, ulicami Łupińskiego i Dąbrówki oraz południowo-wschodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; Ls,MN; U; UO; Ls** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **Ls,MN** - las jako przeznaczenie podstawowe; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 15% danej działki; usługi nieuciążliwe jako dopuszczone maksymalnie na 10 % terenu,
- 3) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym usługi sportu oraz zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie dopuszczone (po odstąpieniu od realizacji funkcji podstawowej),
- 5) **Ls** - las bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych - właściwych dojazdów, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,

- b) dla pojedynczych działek budowlanych (na terenach już zainwestowanych) - właściwego dostępu do drogi publicznej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **Ls,MN**, położonych między linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F6**, ul. Jaśminową, południową granicą działek nr 6571 i 6573 oraz wschodnią granicą miasta i na działkach o nr 6506, 6507/1 i 6507/2 – nie mniejsza niż 2000m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 25 m (dla działek o wymaganej wielkości minimum 2000 m²),
 - b) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - c) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN** wymienionych w pkt.2) a),
 - b) 85% dla każdej działki na terenach **Ls,MN** wymienionych w pkt.2) b).
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: wzdłuż ulic, dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m każdego z brzegów cieków i rowów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **MN** i **Ls,MN** oraz usługowej (na terenie **UO**) – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu
 - b) zabudowy usługowej – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 8) Na terenach **MN** i **Ls,MN** obowiązuje:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację, z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic lokalnych, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 9) Na terenach **Ls,MN** obowiązuje:
 - a) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne do nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, ogrodzenia i małą architekturę,

- b) nakaz zachowania drzewostanu i runa leśnego na pozostałej powierzchni działki (las bez prawa zabudowy).
- 10) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz 15kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 12) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych - postulat uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz nowych nasadzeń.
- 13) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Dąbrówki oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

§ 82

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F8** zawartego pomiędzy ulicami Dąbrówki i Grzeszaka, terenami kolejowymi **KK** oraz południowo-wschodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**, **EE** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **EE** - infrastruktura elektroenergetyczna jako przeznaczenie podstawowe, w tym główny punkt zasilania; urządzenia i obiekty służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. co najmniej ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) w odniesieniu do działek nr: 6615, 6616/1, 6616/2, 6617 i 6618, zezwala się na ich podział na nie więcej niż dwie części.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 1000 m².

- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% dla każdej działki na terenach **MN**.
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic, dojazdów i ciągów pieszo-jezdných w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu od brzegów cieków wodnych,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 8) Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** obowiązuje:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację, z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic lokalnych, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 9) Na terenie urządzeń elektroenergetycznych (głównego punktu zasilania), oznaczonym symbolem **EE** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) podporządkowanie zagospodarowania głównej funkcji obszaru tj. energetyki,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tego terenu oraz zieleni towarzyszącej,
 - c) uciążliwość obiektów energetyki – w granicach terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **EE**.
- 10) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**,
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
 - c) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych.
- 12) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych - postulat uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz nowych nasadzeń.
- 13) Obsługa komunikacyjna:

- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Grzeszaka oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

§ 83

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **F9** zawartego pomiędzy ulicami: Dąbrówki, Szpitalną, Siennicką oraz terenami kolejowymi **KK** i ul. Grzeszaka i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **Ls,MN**; **U** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **Ls,MN** - las jako przeznaczenie podstawowe; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 15% danej działki, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 3) **U** - usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych - właściwych dojazdów, tzn. co najmniej ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek (na terenach już zainwestowanych) – właściwego dostępu do drogi publicznej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 1000 m², z wyłączeniem działek o nr ewid. 2608/6, 2609, 2610/2, 2604/3, 2601, 2603/6, 2603/5,
 - b) na terenie lasu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej **Ls,MN** – nie mniejsza niż 2000m².
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą,
 - c) nie wprowadza się wymogu minimalnej szerokości dla działek budowlanych tworzonych dz. o nr ewid. 2608/6, 2609, 2610/2, 2604/3, 2601, 2603/6, 2603/5.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) 70% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) 85% dla każdej działki na terenach **Ls,MN**,
 - c) na terenach objętych powyższym wymogiem wyłączeniu z zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej podlegają działki o nr ewid. 2608/6, 2609, 2610/2, 2604/3, 2601, 2603/6, 2603/5.
- 5) Linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż: ulic, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów kolejowych w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenów **KK** oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu od brzegów cieku wodnego,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
- a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 8) Na terenach **MN; Ls,MN** obowiązuje:
- a) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, z wyjątkiem działek o nr ewid. 2608/6, 2609, 2610/2, 2604/3, 2601, 2603/6, 2603/5, dla których wymóg ten nie obowiązuje,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację, z wyłączeniem terenów wzdłuż ulic lokalnych, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane.
- 9) Na terenach **Ls,MN** obowiązuje:
- a) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne do nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, ogrodzenia i małą architekturę,
 - b) nakaz zachowania drzewostanu i runa leśnego na pozostałej powierzchni działki (las bez prawa zabudowy).
- 10) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m (zieleni wysoka – szpalery drzew, z zielenią niską – oddzielającą tereny kolejowe od terenów zabudowy mieszkaniowej – tam gdzie tereny te bezpośrednio przylegają do terenów kolejowych **KK**,
 - b) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**,

- c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
 - d) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych.
- 12) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Siennickiej – jako zbiorczej oraz z nowo projektowanych ulic, dojazdów, ciągów pieszo-jezdných i na ich przedłużeniu dróg wewnętrznych,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 13) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

VII. JEDNOSTKA „G” – ANIELINA

**Dzielnica mieszkaniowa z funkcją wiodącą –
zabudową mieszkaniową różnych form z towarzyszeniem usług i zieleni**

§ 84

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **G1** zawartego pomiędzy terenami kolejowymi **KK**, ul. Siennicką, Spacerową, zachodnią granicą miasta oraz granicą Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; MW,MN; MW,MN,U; U; U,MN; U,MN,Ls; U,H/B/S, U,H/B/S,Ls** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **MW,MN** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% terenu lub usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 4) **MW,MN,U** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 5) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,

- 6) **U,MN** – usługi jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie dopuszczone; pod warunkiem nie więcej niż 50% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 7) **U,MN,Ls** - lasy jako przeznaczenie podstawowe w stosunku do istniejących terenów leśnych znajdujących się w ewidencji gruntów; usługi nieuciążliwe i zabudowa jednorodzinnej wolnostojąca jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 15% tego terenu; dla terenów nie znajdujących się w ewidencji gruntów jako leśne, usługi nieuciążliwe i zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe, z zachowaniem proporcji przeznaczenia jak dla terenów **U,MN**,
- 8) **U,H/B/S** - usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki jako przeznaczenie podstawowe; składy, bazy i hurtownie (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji) jako przeznaczenie podstawowe; siedziby firm jako przeznaczenie dopuszczone.
- 9) **U,H/B/S,Ls** - usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki jako przeznaczenie podstawowe; składy, bazy i hurtownie (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji) jako przeznaczenie podstawowe; siedziby firm jako przeznaczenie dopuszczone, las w istniejących granicach.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów nowo parcelowanych - właściwych dojazdów, tzn. dostępnych od drogi publicznej co najmniej ciągów pieszo-jezdnym o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) dla pojedynczych działek budowlanych (na terenach już zainwestowanych) – właściwego dostępu od drogi publicznej.
- 2) Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Siennicką, poza oznaczonymi na rysunku planu.
- 3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przy nowej parcelacji):
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) na terenie **U,MN,Ls**, gdzie na części terenu będącego gruntem leśnym dopuszcza się lokalizację zabudowy – nie mniejsza niż 2000 m².
- 4) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 70% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN** i **MN,U**,
 - b) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MW** i **MW,MN**,
 - c) 85% dla każdej działki budowlanej na terenach **U,MN,Ls**,
 - d) 40% dla każdej działki budowlanej na terenach **U** i **U,MN**,
- 6) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m, od linii rozgraniczającej terenów kolejowych **KK**, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości co najmniej 10,0 m od obu brzegów cieku wodnego przepływającego wzdłuż terenów kolejowych **KK**, przez działki lub w sąsiedztwie działek od nr 6089 do nr 3019/1 przy ul. Siennickiej,
 - d) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 7) Wysokość zabudowy:
- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; czwarta – w wysokim dachu,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Siennickiej – nie mniej niż 10,0 m,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 8) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 9) Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - b) nakaz zagospodarowania terenów zieleni osiedlowej jako urządzonych, ze ścieżkami, placami, miejscami odpoczynku z posiedziskami, a także z miejscami zabaw dla dzieci.
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wolnostojących, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej.
- 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MN,U** oraz **MW** i **MW,MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Siennickiej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).
- 12) Na częściach terenów **U,MN,Ls** będących gruntami leśnymi, obowiązuje:
- a) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne do nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, ogrodzenia i małą architekturę,
 - b) nakaz zachowania drzewostanu i runa leśnego na pozostałej powierzchni działki (las bez prawa zabudowy).
- 13) Na terenie usług, składów i hurtowni **U,H/B/S** obowiązuje:
- a) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej (szpaleru drzew i zieleni niskiej) wzdłuż ciągów komunikacyjnych bezpośrednio przylegających do tego terenu oraz wzdłuż granic tego terenów, oddzielających zabudowę usługową i mieszkaniową,

- b) zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych,
 - c) uciążliwość wszelkich obiektów na tym terenie musi zamykać się w granicach własnej lokalizacji,
 - d) zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby.
- 14) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż wschodniej strony ul. Siennickiej.
- 15) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 16) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m (zieleni wysoka – szpalery drzew, z zielenią niską) oddzielającej tereny kolejowe od terenu z zabudową mieszkaniową **U,MN**,
 - b) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową i z obiektami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi (w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**) oraz przed uciążliwościami terenów składów, baz i hurtowni,
 - c) urządzenie zieleni osiedlowej z grupami krzewów i drzew,
 - d) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - e) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 17) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulicy Siennickiej utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowe nasadzenia należy traktować jako postulat.
- 18) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulicy Siennickiej – jako zbiorczej oraz nowoprojektowanych ulic, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 19) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 85

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **G2** zawartego pomiędzy granicą Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zachodnią, południową i wschodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; Ls,MN; UKr; UOp; Z; Ls** w planie ustala się:

1) Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,

- 2) **Ls,MN** - las jako przeznaczenie podstawowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 15% danej działki, usługi nieuciążliwe maksymalnie na 10% terenu,
- 3) **UKr** - tereny kultu religijnego jako przeznaczenie podstawowe, inne nieuciążliwe przeznaczenie związane z obsługą funkcji podstawowej, w tym zabudowa mieszkaniowa – plebania, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) **UOp** - usługi oświaty w tym przedszkole jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **Z** - zieleń częściowo urządzona jako przeznaczenie podstawowe,
- 6) **Ls** - las bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – podziały działek, z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu, w tym warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych – właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. co najmniej ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Po przeprowadzeniu parcelacji zgodnej z powyższymi i poniższymi zapisami – zakaz wtórnego podziału działek.
- 3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bądź z dopuszczeniem takiej zabudowy, na całym terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu – nie mniejsza niż 2000m².
- 4) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych - nie mniej niż 25,0 m.
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 85% dla każdej działki budowlanej.
- 6) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic, dojazdów i ciągów pieszo-jezdných, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25,0 m od terenów lasów bez prawa zabudowy oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od brzegów cieków wodnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 7) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu usług oświaty (przedszkola) **UOp** oraz terenu usług kultu religijnego **UKr** (dotyczy obiektów lub części obiektów pełniących funkcje: plebani, domów katechetycznych, domów zakonnych i innych towarzyszących; z wyłączeniem tylko obiektu kościoła lub wolnostojącej dzwonnicy) – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) obiektów kościoła lub wolnostojącej dzwonnicy do 17 m.
- 8) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 9) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bądź z dopuszczeniem takiej zabudowy, obowiązuje:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,

- c) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację); postuluje się jednak aby garaże realizować jako wbudowane.
- 10) Na terenach **Ls, MN** będących gruntami leśnymi, obowiązuje:
 - a) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne do nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, ogrodzenia i małą architekturę,
 - b) nakaz zachowania drzewostanu i runa leśnego na pozostałej powierzchni działki (las bez prawa zabudowy).
- 11) Na terenie kultu religijnego **UKr**:
 - a) nakaz zagospodarowania terenu (poza gruntami leśnymi) – jako zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom architektury,
 - b) wzdłuż ciek wód, po jego południowej stronie – nakaz poprowadzenia ciągu pieszego ogólnodostępnego, z możliwością wprowadzenia ścieżki rowerowej.
- 12) Na terenach zieleni częściowo urządzonej, oznaczonych symbolem **Z** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania 95% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
 - b) wzdłuż ciek wód nakaz utrzymania zieleni naturalnej,
 - c) nakaz kształtowania zagospodarowania tego terenu w powiązaniu z terenami kompleksów leśnych, przenikającymi granice administracyjne miasta albo przylegającymi bezpośrednio do nich – od strony zachodniej, południowej i wschodniej,
 - d) nakaz poprowadzenia ciągu pieszego wzdłuż ciek wód – co najmniej po jego południowej stronie, przez cały obszar funkcjonalno-przestrzenny (kierunek wschód – zachód), z możliwością wprowadzenia ścieżki rowerowej; postulat wyprowadzenia w kierunku południowym (w środkowej strefie obszaru) drugiego ciągu pieszego,
 - e) postulat wprowadzenia na ten teren ścieżek pieszych, tras rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku itp.
 - f) postulat wprowadzenia i uzupełnień zieleni wysokiej i niskiej (niskie drzewa, grupy krzewów, trawniki),
 - g) przed zagospodarowaniem należy wykonać projekt urządzenia terenu.
- 13) Postulat przeprowadzenia kładki pieszej nad ciek wód, na przedłużeniu projektowanej ulicy odchodzącej od ul. Klonowej, a nie mającej swojej kontynuacji po południowej stronie ciek wód.
- 14) Nakaz kształtowania architektury tego obszaru funkcjonalno-przestrzennego ze szczególną starannością i dbałością o formę architektoniczną, detal i użyty materiał.
- 15) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 16) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) zakaz planowania i podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi,
 - c) kształtowanie zieleni ogrodów przydomowych – jako zieleni urządzonej (nie mniej niż 50% każdej działki),
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 17) Obsługa komunikacyjna:

- a) z projektowanego układu komunikacyjnego: z ulic, dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 18) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały, a w szczególności postulat wprowadzenia dla całego obszaru funkcjonalno-przestrzennego **G2**, jako docelowych - ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 86

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **G3** zawartego pomiędzy ul. Mrozowską zachodnim brzegiem rzeki Srebrnej, południową granicą miasta oraz ul. Siennicką i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **MN,U**; **U,MN**; **U**; **Z**; **W** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **U,MN** - usługi jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem nie więcej niż 50% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 4) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) **Z** – zieleń częściowo urządzona wzdłuż rzeki Srebrnej jako przeznaczenie podstawowe, wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone przy korekcie linii brzegowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**,
- 6) **W** – wody powierzchniowe – rzeka Srebrna jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu do drogi publicznej, tzn. co najmniej ciągów pieszo – jezdnych o szerokości minimum 5,0m, o ile przepisy odrębne i zapisy uchwały nie stanowią inaczej.
- 2) Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Siennicką.
- 3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych (przy nowej parcelacji):
 - a) na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 900 m², 600 m² i 400 m².
 - c) na terenach usług z zabudową jednorodzinną **U,MN** – nie mniejsza niż 1000 m².

- 4) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN** i **MN,U**,
 - b) 40% dla terenów **U,MN**, z wyłączeniem działek o nr ewid. 2965/4, 2965/5, 2968/5, 2968/6.
- 6) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od wschodniego brzegu rzeki Srebrnej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od każdego z brzegów wzdłuż cieku wodnego przepływającego przez lub w sąsiedztwie szczególnie działek nr 2933/1, 2933/2, 2932, 2935, 2927/2, 2941/2, 2941/3 i 2942 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 7) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu
 - c) wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Siennickiej – nie mniej niż 10 m,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 8) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 9) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wolnostojących, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową **U,MN**:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) przy lokalizowaniu usług na wspólnej działce z zabudową mieszkaniową – ich uciążliwość nie może wykraczać poza obiekt,
 - c) przy lokalizacji tylko usług – ich uciążliwość musi się ograniczać do własnej działki.
- 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MN,U** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację – z wyłączeniem terenów wzdłuż ul. Siennickiej, gdzie garaże należy lokalizować jako wbudowane).

- 12) Na terenach zieleni częściowo urządzonej wzdłuż rzeki Srebrnej, oznaczonej symbolem **Z** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie naturalnej zieleni,
 - b) nakaz zachowania 95% biologicznie czynnej powierzchni terenu,
 - c) możliwość wprowadzenia i uzupełnień zieleni niskiej (niskie drzewa, grupy krzewów, trawniki),
 - d) możliwość wprowadzenia na ten teren ścieżek pieszych, rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku itp.
- 14) Nakaz szczególnie starannego opracowania (w formie architektonicznej, detalu i w materiale) nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż wschodniej strony ul. Siennickiej.
- 15) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 16) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową oraz z obiektami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii skarpy rzek,
 - c) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 17) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych postulat – uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowych nasadzeń.
- 18) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Siennickiej – jako zbiorczej oraz nowoprojektowanych ulic i dojazdów,
 - b) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 19) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

VIII. JEDNOSTKA „H” – STANKOWIZNA

Dzielnica przemysłowa

**z koncentracją hurtowni, składów, baz oraz przemysłu i usług –
a także z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną**

§ 87

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H1** zawartego pomiędzy ul. Generała Sosnkowskiego-bis, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H2**, południowa granicą miasta oraz zachodnim brzegiem rzeki Srebrnej i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P**; **H/B/S** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **P** - przemysł, działalność produkcyjna o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; usługi o uciążliwości nie wykraczającej

poza granice lokalizacji oraz tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone,

- 2) **H/B/S** - składy, bazy, hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem nieuciążliwej produkcji; usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji oraz tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (dla wszystkich nowotworzonych działek budowlanych) – nie mniej niż 25%.
- 2) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ul. Łąkowej , na działkach nr 7476/4, 7476/5, 7476/24, w odległości 15,0 m od jej linii rozgraniczającej terenu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od zachodniego brzegu rzeki Srebrnej,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - b) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 4) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 5) Na terenie baz, składów i hurtowni, oznaczonych symbolem **H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji.
- 6) Na terenie przemysłu i działalności produkcyjnej, oznaczonych symbolem **P** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) przyjęcie rozwiązań technologicznych umożliwiających ograniczenie uciążliwości do własnej działki,
 - b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 10 m (szpaleru drzew i zieleni niskiej tj. krzewiastej) wzdłuż zachodniej granicy tego terenu, oddzielającego ten teren od zabudowy mieszkaniowej,
 - c) pozostałe ustalenia – jak dla terenu **H/B/S**.
- 7) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i. § 19 niniejszej uchwały.
- 8) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii skarpy rzek,

- c) ochrona terenów z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**, przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 9) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych postulat – uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowych nasadzeń.
- 10) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego, oraz nowoprojektowanych ulic i dojazdów,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 11) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 88

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H2** zawartego pomiędzy ulicami: Sportową, Gen. K. Sosnkowskiego, wzdłuż terenów kolejowych, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno - przestrzennego **H1**, południową granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **MN,U**; **UO**; **US,UT**; **UI** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone - w tym mieszkania dla nauczycieli oraz tereny usług sportu,
- 4) **US,UT** - usługi sportu jako przeznaczenie podstawowe, docelowo możliwość lokalizacji ogólnodostępnego campingu z zielenią towarzyszącą oraz z dopuszczeniem obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tego terenu; zachowanie na części gruntu leśnego bez prawa zabudowy,
- 5) **UI** - usługi specjalne jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych – właściwego dostępu do drogi publicznej, tzn. co najmniej ciągów

- pieszo – jezdnych o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Nowe podziały nie mogą powodować konieczności dodatkowych zjazdów na ul. Generała Sosnkowskiego.
 - 3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przy nowej parcelacji) – nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² – bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej.
 - 4) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek budowlanych pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek budowlanych pod zabudowę bliźniaczą,
 - c) dla zabudowy szeregowej nie określa się szerokości frontów działek.
 - 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN** i **MN,U**,
 - b) 70% dla każdej działki na terenach **UO** i **US,UT** (po odliczeniu powierzchni boisk sportowych i trybun), w przypadku wykorzystania terenu na camping z zielenią towarzyszącą - nie mniej niż 50%.
 - 6) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów kolejowych w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenów **KK** i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
 - 7) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami a budynkami nadbudowywanymi.
 - 8) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
 - 9) Na terenach zabudowy jednorodzinnej:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych, jako wbudowanych,
 - c) na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych, jako wolnostojących,
 - d) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
 - 10) Na terenach usług oświaty, oznaczonych symbolem **UO** na rysunku planu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, zgodne z przeznaczeniem terenu,
 - b) tereny nie zabudowane można tymczasowo zagospodarować wyłącznie urządzeniami sportowymi i zielenią; docelowo – rezerwa terenu dla przyszłego węzła komunikacyjnego, związanego z bezkolizyjnym powiązaniem ulicy Piłsudskiego i Sosnkowskiego,

- c) zezwala się na nadbudowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania, nie kolidujących z przyszłym rozwiązaniem komunikacyjnym.
- 11) Na terenie usług sportu, oznaczonych symbolem **US,UT** na rysunku planu:
- a) przy przeznaczeniu terenu na usługi sportu – miejskie tereny sportowe:
 - adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, zgodne z przeznaczeniem terenu, także jako uzupełnienie terenów sportowo-rekreacyjnych dla szkoły usytuowanej w tym obszarze funkcjonalno-przestrzennym, położonej przy ul. Gen. Sosnkowskiego,
 - zezwala się na budowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania,
 - b) przy przeznaczeniu terenu na camping z towarzyszącą zielenią:
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
 - wysokość zabudowy tymczasowych obiektów turystycznych – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - zezwala się na budowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z tym przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania,
 - nakaz zagospodarowania terenu wolnego od zabudowy i dojazdów – jako zieleni urządzonej,
 - pozostałe ustalenia – jak dla całego obszaru,
 - przed zagospodarowaniem terenu obowiązek sporządzenia inwentaryzacji zieleni oraz na jej podstawie szczegółowego projektu.
- 12) Na terenach usług specjalnych, oznaczonych symbolem **UI** na rysunku planu:
- a) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia, zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - b) zezwala się na budowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania.
- 13) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 14) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m (zieleni wysoka – szpalery drzew, z zielenią niską) oddzielającej tereny produkcyjne i składowe na sąsiednim obszarze od zabudowy mieszkaniowej **MN** oraz od usług oświaty **UO**,
 - b) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową i usług oświaty przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**, przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
 - d) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych.
- 15) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ul. Gen. Sosnkowskiego utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowe nasadzenia należy traktować jako postulat.
- 16) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego,

- b) dla terenu **MN** położonego poza granicami administracyjnymi miasta - po istniejącej drodze gruntowej prowadzącej przez las do ul. Stankowizna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 17) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 89

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H3** zawartego pomiędzy terenami kolejowymi **KK**, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H4** i ul. Gen. Sosnkowskiego i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **MN,U**; **MW,MN**; **MW**; **MU**; **UM**; **U**; **U,H/B/S** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu, z wyjątkiem działek nr ewid. 2674/4 i 2675/2, na których dopuszcza się usługi na 40% terenu oraz z wyłączeniem działek przy ul. Sosnkowskiego nr 4 i 6, gdzie dopuszcza się usługi bez ograniczania ich powierzchni na działce,
- 2) **MN,U** - mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **MW,MN** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe, mieszkalnictwo jednorodzinne wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki, maksymalnie na 20% terenu mieszkalnictwa wielorodzinnego i na 10% terenu mieszkalnictwa jednorodzinnego jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% danego terenu,
- 5) **MU** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; istniejąca zabudowa jednorodzinna jako dopuszczona do remontów i adaptacji, nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 6) **UM** - usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe, mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 50% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu,
- 7) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe, dopuszcza się obsługę komunikacji samochodowej na działce nr 2678/2 do czasu realizacji usług turystyki terenach sąsiednich - działce nr 2868,
- 8) **U,H/B/S** - usługi oraz składy, bazy, hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; obiekty biurowe - siedziby firm jako przeznaczenie dopuszczone służące funkcji podstawowej.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwego dostępu do drogi publicznej, tzn. co najmniej ciągów pieszo – jezdnych o szerokości minimum 5,0m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Podziały działek nr: 2673, 2674, 2675, 2676 i 2678/2 uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (strefy ochrony konserwatorskiej).
- 3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych (przy nowej parcelacji):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i **MN,U** (bez usług wolnostojących) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN,U** (przy realizacji usług wolnostojących) – nie mniejsza niż – odpowiednio 900m², 600 m² i 400 m²,
 - c) dla terenów usług z zabudową mieszkaniową **U,MN** – nie mniejsza niż 1000 m².
- 4) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**,
 - b) 40% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN,U** (w przypadku realizacji funkcji usługowej, dla działki bez usług – 50%),
 - c) 50% dla terenów **MW** oraz **MW,MN**,
 - d) 25% dla każdej działki na terenach **U** i **U,H/B/S**.
- 6) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic i dojazdów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) wymóg odsunięcia zabudowy o 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny kolejowe **KK** i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 7) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; czwarta kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – 2 kondygnacje, druga w wysokim dachu,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 8) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 9) Na terenach zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,

- b) nakaz zagospodarowania terenów zieleni osiedlowej jako urządzonych, ze ścieżkami, placami, miejscami odpoczynku z posiedziskami, a także z miejscami zabaw dla dzieci.
- 10) Na terenach zabudowy jednorodzinnej:
- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) na terenach **MN,U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wolnostojących, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
- 11) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN; MN,U; MU; UM; MW i MW,MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 12) Na terenach **MU** w zależności od zagospodarowania zabudową wielorodzinną lub jednorodziną obowiązują ustalenia odpowiednio – jak dla terenów **MN** lub **MW**.
- 13) Na terenie usług **U** z dopuszczeniem obsługi komunikacji samochodowej, położonych na działce nr 2678/2 przy ul. Gen. Sosnkowskiego, obowiązuje:
- a) nakaz kształtowania zabudowy – jako niskiej, wolnostojącej, nawiązującej wysokością i charakterem architektury do dawnej zabudowy willowej tego obszaru,
 - b) przy zagospodarowaniu tego terenu jako obsługi komunikacji samochodowej nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej, oddzielającego zabudowę mieszkaniową - wskazane przeniesienie tej funkcji na inny teren;
- 14) Na terenie baz, składów i hurtowni oraz usług, oznaczonym symbolem **U,H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji,
 - d) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej (krzewiastej), o szerokości nie mniejszej niż 10 m, oddzielającego zabudowę mieszkaniową.
- 15) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 16) Zagadnienia konserwatorskie:
- a) niewielki fragment w północno-wschodniej części obszaru funkcjonalno - przestrzennego **H3** – objęty strefą ochrony konserwatorskiej „**B**”, zgodnej z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 9,
 - b) w stosunku do obiektu zabytkowej willi przy ul. Sosnkowskiego 4, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 409/92, naniesionego na rysunek planu, obowiązują ustalenia ogólne § 7 pkt.2,
 - c) w stosunku do obiektu zabytkowej willi przy ul. Sosnkowskiego 6, objętej ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 410/500, naniesionego na rysunek planu, obowiązują ustalenia ogólne § 8 pkt.1,
- 17) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK** przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),

- b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed splotem wód opadowych ,
 - c) wzbogacenie zieleni osiedlowej o grupy krzewów oraz nowe nasadzenia drzew,
 - d) wzbogacenie zieleni ogrodów przydomowych,
- 18) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulicy Gen. Sosnkowskiego utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowe nasadzenia należy traktować jako postulat.
- 19) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Gen. Sosnkowskiego, objętego obszarem funkcjonalno-przestrzennym **H3**, oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek , a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych oraz w poziomie terenu.
- 20) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 90

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H4** zawartego pomiędzy terenami kolejowymi **KK**, ul. Generała Sosnkowskiego, równolegle do granicy obszaru funkcjonalno – przestrzennego **H3** oraz linią rozgraniczającą tego obszaru i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P,H/B/S; U/H/B/S i Ls** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **P,H/B/S** - przemysł, działalność produkcyjna, składy, bazy i hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; inne usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie dopuszczone; tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) **U/H/B/S** - usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; składy, bazy i hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) **Ls** - tereny leśne bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (dla wszystkich nowotworzonych działek budowlanych) – nie mniej niż 25%.
- 2) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) wymóg odsunięcia zabudowy o 10,0 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych **KK** oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja preferowana w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 4) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 5) Na terenie baz, składów i hurtowni oraz usług, oznaczonym symbolem **U,H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji.
- 6) Na terenie przemysłu i działalności produkcyjnej oraz baz składów i hurtowni oznaczonych symbolem **P,H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) przyjęcie rozwiązań technologicznych umożliwiających ograniczenie uciążliwości do własnej działki,
 - b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 10 m (szpaleru drzew i zieleni niskiej) wzdłuż zachodniej granicy tego terenu, oddzielającego ten teren od zabudowy mieszkaniowej,
 - c) pozostałe ustalenia – jak dla terenu **U,H/B/S**.
- 7) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 8) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) ochrona terenów z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**, przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
- 9) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych postulat – uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowych nasadzeń.
- 10) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego oraz nowoprojektowanych dróg wewnętrznych,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 11) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 91

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H5** zawartego pomiędzy ulicami: Gen. Sosnkowskiego, Mleczarską, południową granicą miasta oraz ul. Sportową

i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **MW**; **A**; **UO**; **UKr**; **U,H/B/S**; **Ls** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 20% danego terenu,
- 3) **A** - administracja służąca gospodarce leśnej, w tym siedziba nadleśnictwa Lasów Państwowych jako przeznaczenie podstawowe; zabudowa mieszkaniowa oraz obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tego terenu jako przeznaczenie dopuszczone - towarzyszące,
- 4) **UO** - usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe; inne przeznaczenie służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym mieszkania dla nauczycieli oraz usługi sportu, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 5) **UKr** - tereny kultu religijnego jako przeznaczenie podstawowe; inne nieuciążliwe przeznaczenie związane z obsługą funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 6) **U,H/B/S** - usługi oraz składy, bazy, hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone,
- 7) **Ls** - tereny leśne bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 350 m² dla zabudowy szeregowej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) 50% dla terenów **MW**,
 - c) 70% dla terenu **UKr** i **UO** (po odliczeniu boisk sportowych),
 - d) 25% na terenie **U,H/B/S**.
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic i dojazdów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych. Nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie 4 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; czwarta kondygnacja w wysokim dachu,

- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 8) Na terenach zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - b) nakaz zagospodarowania terenów zieleni osiedlowej jako urządzonych, ze ścieżkami, placami, miejscami odpoczynku z posiedziskami, a także z miejscami zabaw dla dzieci.
- 9) Na terenach zabudowy jednorodzinnej:
- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) na terenie **MN** na działce nr 2725/6 dopuszcza się lokalizację zespołu garaży dla samochodów osobowych, pod warunkiem wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej (krzewiastej), o szerokości minimum 10 m, oddzielającego ten teren od przyległych działek zabudowy jednorodzinnej.
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MW** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 11) Na terenie usług oświaty, oznaczonych symbolem **UO** na rysunku planu:
- a) adaptuje się istniejące budynki, budowle i urządzenia, zgodne z przeznaczeniem terenu,
 - b) zezwala się na budowę i rozbudowę budynków, budowli i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania.
- 12) Na terenie usług kultu religijnego z zielenią towarzyszącą, oznaczonych symbolem **UKr** na rysunku planu, obowiązuje zagospodarowanie terenu zieleni jako urządzonej, z zachowaniem i utrzymaniem zieleni istniejącej oraz z nowymi nasadzeniami drzew i krzewów, projekt zagospodarowania poprzedzić inwentaryzacją zieleni.
- 13) Na terenie baz, składów i hurtowni oraz usług, oznaczonym symbolem **U,H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji,
 - d) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej (krzewiastej), o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, oddzielającego zabudowę mieszkaniową.
- 14) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 15) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:

- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi i działalnością gospodarczą przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej (krzewiastej),
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych ,
 - c) wzbogacenie zieleni osiedlowej o grupy krzewów oraz nowe nasadzenia drzew,
 - d) wzbogacenie zieleni ogrodów przydomowych,
- 16) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulicy Gen. Sosnkowskiego utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowe nasadzenia należy traktować jako postulat.
- 17) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Gen. Sosnkowskiego, oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek , a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 18) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 92

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H6** zawartego pomiędzy ul. Generała Sosnkowskiego, terenami kolejowymi **KK**, linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H7**, wschodnią granicą miasta i ul. Mleczarską i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; U,H/B/S,MN; U,H/B/S**; w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **U,H/B/S,MN** - usługi oraz składy, bazy, hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone służące funkcji podstawowej; zabudowa mieszkaniowa wbudowana w obiekty usługowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) **U,H/B/S** - usługi oraz składy, bazy, hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji jako przeznaczenie podstawowe; tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 800 m² i 400 m² przy zabudowie bliźniaczej
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN**,
 - b) 25% na terenie **U,H/B/S** i **U,H/B/S,MN**
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
 - b) wymóg odsunięcia zabudowy o 10,0 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych **KK** i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) na terenach **U,H,B,S** i **U,H/B/S,MN** – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
 - b) na terenach **MN** – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 8) Na terenie baz, składów i hurtowni oraz usług, oznaczonym symbolem **U,H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji,
 - d) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej (krzewiastej), o szerokości nie mniejszej niż 10 m, oddzielającego zabudowę mieszkaniową na przyległych do tego terenu działkach.
- 9) Na terenie zabudowy jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN** na rysunku planu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt,
 - c) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 10) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 11) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:

- a) ochrona terenów z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK** przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej.
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 12) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulicy Gen. Sosnkowskiego utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej; w przypadku pozostałych ciągów komunikacyjnych uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz (lub) nowe nasadzenia należy traktować jako postulat.
- 13) Obsługa komunikacyjna zarówno obiektów istniejących, jak i działek niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego, oraz nowoprojektowanych ulic i dojazdów,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 93

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H7** zawartego pomiędzy linią rozgraniczającą obszaru funkcjonalno-przestrzennego **H6**, terenami kolejowymi **KK** oraz południową i wschodnią granicą miasta i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **U,Z,MN**; **U,Z**; **Z**; **W** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **U,Z,MN** - usługi nieuciążliwe z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe; mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **U,Z** - usługi nieuciążliwe z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) **Z** – tereny zieleni częściowo urządzonej jako przeznaczenie podstawowe, wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone przy korekcie linii brzegowej rzeki Srebrnej,
- 5) **W** – wody powierzchniowe – rzeka Srebrna jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek budowlanych właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5,0 m, o ile zapisy uchwały i przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 500 m² dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki budowlanej na terenach **MN** i **U,Z,MN**
 - b) 70% dla każdej działki budowlanej na terenach **U,Z**.
- 5) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20 m wzdłuż rzeki Srebrnej, ogrodzenia w odległości nie mniejszej niż 1,5m,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych **KK**,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 8) Na każdej działce zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
- 9) Na terenach **MN** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych jako wbudowanych o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży (o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnację).
- 11) Na terenach zieleni częściowo urządzonej, oznaczonej symbolem **Z** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie naturalnej zieleni,
 - b) nakaz zachowania 95% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) możliwość wprowadzenia i uzupełnień zieleni niskiej (niskie drzewa, grupy krzewów, trawniki),
 - d) możliwość wprowadzenia na ten teren ścieżek pieszych, rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku itp.,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury.
- 12) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 13) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:

- a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi,
 - b) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 14) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ciągów komunikacyjnych - postulat uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej oraz nowych nasadzeń.
- 15) Obsługa komunikacyjna zarówno obiektów istniejących, jak i działek niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego objętego obszarem funkcjonalno - przestrzennym **H7**, oraz z nowoprojektowanych ulic i dojazdów,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 16) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36 niniejszej uchwały.

IX. JEDNOSTKA „J” – KĘDZIERAK

**Główne funkcje obszaru to: obsługa techniczna miasta
oraz tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zielenią**

§ 94

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **J1** zawartego pomiędzy północną i zachodnią granicą miasta, ul. Kołbielską, ul. Chróścielewskiego oraz terenami kolejowymi **KK** i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U,Z (P,H/B/S); U,Z (H/B/S); MN; WZ; Z; ZL; R** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **U,Z (P,H/B/S)** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia (handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, sport, rekreacja, rozrywka) z towarzyszeniem zieleni – jako funkcja podstawowa; obiekty produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji, hurtownie, bazy, składy, a także tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem wykorzystania całego terenu pod tę funkcję; obsługa komunikacyjna - stacje paliw jako przeznaczenie dopuszczone; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub wbudowana jako przeznaczenie dopuszczone w terenach usług nieuciążliwych w zieleni **U,Z**,
- 2) **U,Z (H/B/S)** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia (handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, turystyka, oświata, zdrowie, sport, rekreacja, rozrywka) z towarzyszeniem zieleni – jako przeznaczenie podstawowe; składy, bazy, hurtownie o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji, a także tereny administracji (siedziby firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem zagospodarowania pod tę funkcję całego terenu w liniach rozgraniczających; obsługa komunikacji – stacje paliw jako

przeznaczenie dopuszczone; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub wbudowana jako przeznaczenie dopuszczone dla usług nieuciążliwych w zieleni U,Z,

- 3) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 4) **WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia wodę jako przeznaczenie podstawowe, inne usługi nieuciążliwe służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 5) **ZL** - tereny leśne jako przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem zabudowy na 15% terenu, zgodnie z warunkami dla terenów przyległych,
- 6) **R** - tereny użytkowane rolniczo jako przeznaczenie podstawowe - gleby kl. III nie posiadające zgody właściwego w sprawie organu na dokonanie zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- 7) **Z** – tereny zieleni częściowo urządzonej, jako przeznaczenie podstawowe, wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone przy korekcie linii brzegowej rzeki Srebrnej.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (dla wszystkich nowotworzonych działek budowlanych):
 - a) przy przeznaczeniu terenu na usługi z towarzyszeniem zieleni **U,Z** – nie mniej niż 70%,
 - b) przy przeznaczeniu terenu na usługi, bazy, składy, hurtownie (**H/B/S**) i obiekty produkcyjne (**P,H/B/S**) – nie mniej niż 25%,
 - c) na terenie zabudowy mieszkaniowej **MN** – nie mniej niż 50%.
- 2) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25,0 m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Kołbielskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wymóg odsunięcia zabudowy o 10,0 m od linii rozgraniczających terenów kolejowych **KK** oraz zgodnie przepisami odrębnymi,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) przy zagospodarowaniu terenu jako (**H/B/S**); (**P,H/B/S**) – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - b) przy zagospodarowaniu terenu jako **U,Z** – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja preferowana w wysokim dachu,
 - c) przy zagospodarowaniu terenu jako **MN** – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja preferowana w wysokim dachu,
 - d) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 4) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 5) Zakaz wydzielania nowych działek w przypadku, gdy spowoduje to konieczność wprowadzenia dojazdu od pasa ul. Kołbielskiej **KUGP**.

- 6) Przy zagospodarowaniu terenów, oznaczonych na rysunku planu **U,Z(H/B/S); U,Z(P,H/B/S)**, jako bazy, składy, hurtownie, usługi bądź obiekty produkcyjne obowiązuje:
 - a) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - b) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji,
 - c) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 15,0 m (podwójny szpaler drzew z zielenią niską), oddzielającego ten teren od ewentualnej zabudowy mieszkaniowej.
- 7) Przy zagospodarowaniu terenu zabudową mieszkaniową **MN** obowiązują:
 - a) podziały na działki budowlane z wymogiem zapewnienia do każdej z nich właściwego dojazdu od drogi publicznej, tzn. przynajmniej ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5 m, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych:
 - nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 8) Na terenach leśnych z dopuszczeniem zabudowy, oznaczonych symbolem **ZL** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce budowlanej i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne dla nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, ogrodzenia i małą architekturę,
 - b) nakaz zachowania drzewostanu i runa leśnego na pozostałej powierzchni działki - las bez prawa zabudowy.
- 9) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 10) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**,
 - b) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
 - c) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 11) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego (z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Kołbielskiej) oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów,
 - b) zakaz wprowadzania nowych dróg wewnętrznych i wjazdów na działki od pasa ul. Kołbielskiej (**KUGP**),
 - c) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - d) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 12) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **J2** zawartego pomiędzy ul. Chróścielewskiego, nowoprojektowaną ulicą dojazdową KUD, ul. Osiedlową, dojazdem KD do poletek osadowych oczyszczalni ścieków, południową granicą miasta oraz terenami kolejowymi KK i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; MN,U; U,H/B/S; NO; ZI; Z; W; R** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **MN,U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wszystkich typów jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 30% terenu,
- 3) **U,H/B/S** - usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki jako przeznaczenie podstawowe; składy, bazy i hurtownie (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalizacji) jako przeznaczenie podstawowe; tereny administracji (siedzib firm itp.) jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) **NO** - oczyszczalnia ścieków jako przeznaczenie podstawowe, inne usługi służące obsłudze funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone,
- 5) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej jako przeznaczenie podstawowe,
- 6) **Z** - zieleń częściowo urządzona jako przeznaczenie podstawowe, wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone na terenach przyległych do rzeki Srebrnej,
- 7) **W** – wody powierzchniowe – rzeka Srebrna jako przeznaczenie podstawowe,
- 8) **R** - terenu użytkowane rolniczo jako przeznaczenie podstawowe - gleby kl. III nie posiadające zgody właściwego, w sprawie organu, na dokonanie zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenie **U,H/B/S**, nie mniej niż 25%,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN i MN,U** – nie mniej niż 50%.
- 2) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wszystkich ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wymóg odsunięcia zabudowy o 10,0 m od linii rozgraniczających terenów kolejowych **KK**, zgodnie z rysunkiem i przepisami odrębnymi,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów kolejowych w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenów **KK**,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) na terenach **NO i U,H/B/S** – maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja preferowana w wysokim dachu,
 - b) na terenach **MN i MN,U** maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, trzecia kondygnacja preferowana w wysokim dachu,

- c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 4) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 5) Na terenie baz, składów, hurtowni i usług, oznaczonym symbolem **U,H/B/S** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji,
 - d) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej, o szerokości nie mniejszej niż 10 m, oddzielającego tereny **U,H/B/S** od terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Na terenie oczyszczalni ścieków **NO** – zagospodarowanie jak w § 18.
- 7) Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej **ZI** na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania 95% powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz wprowadzenia i uzupełnień zieleni wysokiej i niskiej (niskie drzewa, grupy krzewów, trawniki); nasadzenia zieleni wysokiej uzgadniać z zarządcą sieci dochodzących do terenu oczyszczalni **NO**,
 - c) możliwość wprowadzenia na ten teren ścieżek pieszych, rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku itp.,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury.
- 8) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 9) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby,
 - b) ochrona terenów z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym spełnienie wymogów ochrony akustycznej także od terenów kolejowych **KK**
 - c) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej.
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.
- 10) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego oraz nowoprojektowanych ulic i dojazdów,
 - b) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - c) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 11) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 96

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **J3** zawartego pomiędzy ulicami: Chróścielewskiego, Kołbielską, południową granicą miasta, dojazdem KD do poletek osadowych oczyszczalni ścieków, ul. Osiedlową oraz nowoprojektowaną ulicą dojazdową KUD i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**; **U**; **U,Z,Ls**; **Z,ZD(U,Z)**; **Z**; **ZL**; **Ls**; **NO** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe, tereny administracji (siedziby firm itp.) jako dopuszczone,
- 3) **U,Z,Ls** - usługi nieuciążliwe z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe; lasy bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe w istniejących granicach,
- 4) **Z,ZD (U,Z)** - tereny zieleni nieurządzonej jako przeznaczenie podstawowe; tereny ogrodów działkowych jako przeznaczenie podstawowe; tereny usług nieuciążliwych z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem zagospodarowania całego terenu w liniach rozgraniczających, wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone przy korekcie linii brzegowych rzeki Srebrnej,
- 5) **Z** - zieleń częściowo urządzona jako przeznaczenie podstawowe; wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone,
- 6) **ZL** - tereny leśne jako przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem zabudowy na 15% terenu, zgodnie z warunkami dla terenów przyległych,
- 7) **Ls** - lasy bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe,
- 8) **NO** - infrastruktura techniczna służąca gospodarce ściekowej jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się podziały działek budowlanych pod warunkiem zapewnienia do każdej z wydzielonych działek właściwych dojazdów od dróg publicznych, tzn. przynajmniej ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5,0 m, o ile przepisy odrębne i zapisy uchwały nie stanowią inaczej.
- 2) Minimalna powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** (przy nowej parcelacji) - nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 500m² dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) Nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych (na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):
 - a) nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - b) nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 50% dla każdej działki na terenach **MN**,
 - b) 95% dla terenu **Z**,
 - c) 70% dla terenu **U,Z,Ls**; **Z,ZD(U,Z)** przy spełnieniu wymogu określonego w pkt. 11 a),
 - d) 25% dla terenu **U**,
- 5) Linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25 m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Kołbielskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic i dojazdów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz zgodnie z rysunkiem planu
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od brzegu rzeki Srebrnej oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 6) Wysokość zabudowy:
- a) zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja w wysokim dachu,
 - b) garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej - 1 kondygnacja,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 7) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej, z preferencją dachów wysokich, tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu powyżej 30°.
- 8) Zakaz wydzielania nowych działek w przypadku, gdy spowoduje to konieczność wprowadzenia dojazdu od pasa ul. Kołbielskiej **KUGP**.
- 9) Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN**:
- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, jako wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt.
- 10) Na terenach leśnych z dopuszczeniem zabudowy zgodnie z warunkami określonymi dla terenów przyległych oznaczonych **ZL** na rysunku planu, obowiązują:
- a) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce budowlanej i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne do nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, ogrodzenia i małą architekturę,
 - b) nakaz zachowania drzewostanu i runa leśnego na pozostałej powierzchni działki (las bez prawa zabudowy).
- 11) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z, ZD (U, Z)** obowiązują:
- a) przy zagospodarowaniu terenu jako zieleni częściowo urządzonej (dotyczy części oznaczenia – **Z**):
 - utrzymanie zieleni i nakaz jej uzupełniania,
 - nakaz zachowania 95% powierzchni biologicznie czynnej,
 - zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury,
 - b) przy zagospodarowaniu terenu jako ogródków działkowych (dotyczy części oznaczenia – **ZD**) obowiązują warunki realizacji altan ogrodowych:
 - obiekty parterowe, niepodpiwniczone z wysokim dachem,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 25,0 m²,
 - konstrukcja obiektów nietrwale związana z gruntem,
 - zakaz realizacji trwałych obiektów budowlanych,
 - c) przy wprowadzaniu alternatywnego zagospodarowania - usług z zielenią towarzyszącą (dotyczy części oznaczenia - **U, Z**) należy uwzględnić utrudnione

warunki gruntowo wodne (możliwość wystąpienia wody gruntowej poniżej 1 m ppt.).

- 12) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 13) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
 - a) ochrona terenów z zabudową mieszkaniową i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
 - c) wzbogacanie zieleni ogrodów przydomowych.
- 14) Obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącego układu komunikacyjnego (z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Kołbielskiej) oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów,
 - b) zakaz wprowadzania nowych dróg wewnętrznych i wjazdów na działki od pasa ul. Kołbielskiej (**KUGP**),
 - c) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - d) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 15) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

§ 97

Dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego **J4** zawartego pomiędzy północno - zachodnią i południową granicą miasta oraz ul. Kołbielską i obejmującego poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN; U; U,Z,Ls; NO; WZ; EG; ZL; Ls** w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) **MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne - jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 10% terenu,
- 2) **U** - usługi nieuciążliwe dla otoczenia – jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) **U,Z,Ls** - usługi nieuciążliwe z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe; lasy bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe w istniejących granicach; wody powierzchniowe jako dopuszczone przy korekcie linii brzegowej rzeki Srebrnej,
- 4) **NO** - infrastruktura inżynierska, w tym pompownia ścieków, jako przeznaczenie podstawowe; inne przeznaczenie związane z obsługą funkcji podstawowej jako dopuszczone,
- 5) **WZ** - teren ujęcia wody jako przeznaczenie podstawowe; w przypadku rezygnacji z dotychczasowej funkcji na części tego terenu, dopuszcza się na tej części usługi nieuciążliwe pod warunkiem zapewnienia właściwego dojazdu,
- 6) **EG** - teren stacji redukcji gazu – jako przeznaczenie podstawowe, inne przeznaczenie związane z obsługą funkcji podstawowej jako dopuszczone,
- 7) **ZL** - tereny leśne jako przeznaczenie podstawowe; zabudowa na 15% terenu jako dopuszczona, zgodnie z warunkami dla terenów przyległych,

8) **Ls** - lasy bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (dla wszystkich nowotworzonych działek budowlanych):
 - a) dla terenów usług nieuciążliwych z zielenią towarzyszącą **U,Z,Ls** – nie mniej niż 70% powierzchni terenu (bez wliczania powierzchni lasów),
 - b) przy przeznaczeniu terenu na zabudowę mieszkaniową **MN** – nie mniej niż 50%,
 - c) dla terenów usług **U** nie mniej niż 25% powierzchni terenu.
- 2) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25,0 m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Kołbielskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od brzegów rzeki Srebrnej oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dotyczy remontów istniejących budynków, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a liniami zabudowy określonymi w planie.
- 3) Wysokość zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U,Z,Ls** lub **U** - maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; trzecia kondygnacja postulowana w wysokim dachu,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – maksymalnie 2 kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; druga kondygnacja postulowana w wysokim dachu,
 - c) nadbudowa istniejących budynków – pod warunkiem zachowania właściwych odległości (zgodnie z przepisami odrębnymi) między istniejącymi budynkami, a budynkami nadbudowywanymi.
- 4) Ukształtowanie dachów nawiązujące do dachów zabudowy sąsiedniej.
- 5) Zakaz wydzielania nowych działek w przypadku, gdy spowoduje to konieczność wprowadzenia dojazdu od pasa ul. Kołbielskiej **KUGP**, zakaz nie dotyczy wydzielania nowego przebiegu pasa **KUGP**.
- 6) Na terenach stacji ujęcia wody **WZ** i stacji redukcji gazu **EG** obowiązuje:
 - a) adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową tego terenu,
 - b) budowa nowych obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej,
 - c) zamykanie się uciążliwości wszelkich obiektów na tym terenie w granicach własnej lokalizacji.
- 7) W przypadku przeznaczenia części terenu **WZ** na usługi – obowiązuje zagospodarowanie jak dla terenów **U**.
- 8) Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** obowiązują:
 - a) podziały na działki budowlane z wymogiem zapewnienia do każdej z nich właściwego dojazdu od drogi publicznej, tzn. przynajmniej ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5,0 m, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniejsza niż 1000 m², i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejsza niż 500 m²,
 - c) nowa parcelacja z wymogiem frontów działek budowlanych:

- nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - nie mniej niż 2x14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 9) Na terenach leśnych z dopuszczeniem zabudowy, oznaczonych symbolem **ZL** na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne dla nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, ogrodzenia i małą architekturę,
 - b) nakaz zachowania drzewostanu i runa leśnego na pozostałej powierzchni działki (las bez prawa zabudowy).
- 10) Wszelką zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV (ze szczególnym uwzględnieniem działek o nr: 7051, 7050) oraz linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i § 19 niniejszej uchwały.
- 11) Wszelkie inwestycje w strefie kontrolowanej, w odległości 2 x 6,0 m od magistrali gazowej, (ze szczególnym uwzględnieniem działek o nr: od 7007/9 do 7009/1, od 7006/7 do 7006/1, od 7005/8 do 7005/2, 7345, 7031/1, od 7029 do 7023, 7021, 7020/3 i 7020/4) należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
- 12) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z ustaleniami § 10–24 niniejszej uchwały oraz w szczególności:
- a) zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gleby,
 - b) ochrona terenów z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi przed uciążliwościami komunikacyjnymi
 - c) nakaz wprowadzenia i utrzymanie zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż ul. Kołbielskiej,
 - d) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
 - e) wprowadzenie i wzbogacenie zieleni ogrodów przydomowych.
- 13) Obsługa komunikacyjna:
- a) z istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ul. Kołbielskiej oraz z nowoprojektowanych ulic, dojazdów,
 - b) zakaz wprowadzania nowych dróg wewnętrznych i wjazdów na działki od pasa ul. Kołbielskiej (**KUGP**),
 - c) sieć ulic niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek, a nie wrysowana w planie – do ustalenia jako drogi wewnętrzne z zastosowaniem zasad zapisanych w §26 ust. 8 niniejszej uchwały,
 - d) parkingi w ilościach według ustalonych wskaźników w § 27 w granicach lokalizacji, także w kondygnacjach podziemnych (dla budynków nowoprojektowanych) oraz w poziomie terenu.
- 14) Obsługa inżynierska obszaru – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 – 36.

ROZDZIAŁ 4 – USTALENIA KOŃCOWE

§ 98

1. Zakłada się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość gruntów posiadających zgody, właściwych w sprawie organów, na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, a przeznaczonych na cele budowlane w rozumieniu ustawy prawo budowlane oraz gruntów takich zgód nie wymagających, a przeznaczonych na te same cele.

2. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1 w sposób następujący w odniesieniu do terenów:
 - 1) mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych – w wysokości 20% różnicy wartości,
 - 2) mieszkaniowych z zielenią i usługowych z zielenią - w wysokości 15% różnicy wartości.

§ 99

Następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tracą moc w wyniku uchwalenia niniejszego planu:

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla terenu ograniczonego od północy i zachodu terenem PKP, od południa granicą miasta i od wschodu rzeka Srebrną – uchwalona 12 sierpnia 1997 r. uchwałą nr XXXIII/322/97 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim (Dz.U.W.S.Nr 20, poz. 135).
2. Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mińsk Mazowiecki dla obszaru określonego od północy i wschodu terenem PKP, od południa granicą miasta, od zachodu ul. Kołbielską (fragment jednostki bilansowej „K”) - uchwalona 18 czerwca 1998 r. uchwałą nr XLII/409/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim (Dz.Urz. Woj.Siedleckiego. Nr 21 poz. 122).
3. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki dla terenu ograniczonego ulicami: Małopolską, Świętokrzyską, Litewską, Nowy Świat (fragment jednostki bilansowej „C”) – uchwalona 30 sierpnia 1999r. uchwałą Nr X/87/99 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim (Dz.Urz.Woj. Maz. Nr 92, poz. 2432).
4. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki dla obszaru ograniczonego: od północy – ul. Dąbrówki, zachodnią granicą działki nr 6503/1, północną granicą działki nr 6503/4, zachodnią i południową granicą działki nr 6671, ul. Grzeszaka, wschodnią granicą działki nr 6682, północną granicą działek nr 6606 i 6607; od wschodu – wschodnią granicą miasta; od południa – terenem PKP; od zachodu – zachodnią granicą działki nr 6467, południowa granica działki nr 6634/2, zachodnią granicą działek nr 6633 i 6625 (fragment jednostki bilansowej G) - uchwalona 30 sierpnia 1999 r. uchwałą nr X/86/99 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 92. poz. 2431).
5. Uchwalona 30 sierpnia 1999r. uchwałą nr X/88/99 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 92, poz. 2433) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki dla terenu:
 - między ulicami – Szczecińską, Budowlaną i Olsztyńską (dz. nr 673/14) - określonego na załączniku nr 1 do uchwały nr XXXVII/354/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim;
 - między ulicami: Szczecińską i Chełmońskiego (dz. nr 707/9) - określonego na załączniku nr 2 do uchwały nr XXXVII/354/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim;
 - między ulicami : Tuwima, Topolową i Parkową (dz. nr 869/1, 869/2, 869/3, 869/4, 871, 872/1, 872/2, 873, 874/1) - określonego na załączniku nr 3 do uchwały nr XXXVII/354/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim;
 - między ulicami: Zachodnią, Graniczną i Wyszyńskiego (dz. nr 1381, 4029, 4622/2,) - określonego na załączniku nr 4 do uchwały nr XXXVII/354/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim,
 oraz Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Mińsk Mazowiecki dla terenu:

- między ulicami Szczecińską i Chełmońskiego (dz. nr 707/9) określonego na załączniku nr 2 do uchwały nr XXXVII/354/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim;
- między ulicami Tuwima., Topolową i Parkową (dz. nr 869/1, 869/2, 869/3, 869/4, 871, 872/1, 872/2, 873, 874/1) określonego na załączniku nr 3 do uchwały nr XXXVII/354/98 Rady Miejskiej w Mińsku Mazowieckim.

§ 100

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.
2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 101

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Miasta
mgr inż. Krzysztof Paluch*

273.222.18

273.222.19 ✓

273.222.20 ✓

274.111.16

274.111.17

273.222.23

273.222.24 ✓

273.222.25 ✓

274.111.21 ✓

274.111.22

273.224.03

273.224.04 ✓

273.224.05 ✓

274.113.01 ✓

274.113.02 ✓

273.224.08 ✓

273.224.09 ✓

273.224.10 ✓

274.113.06 ✓

274.113.07

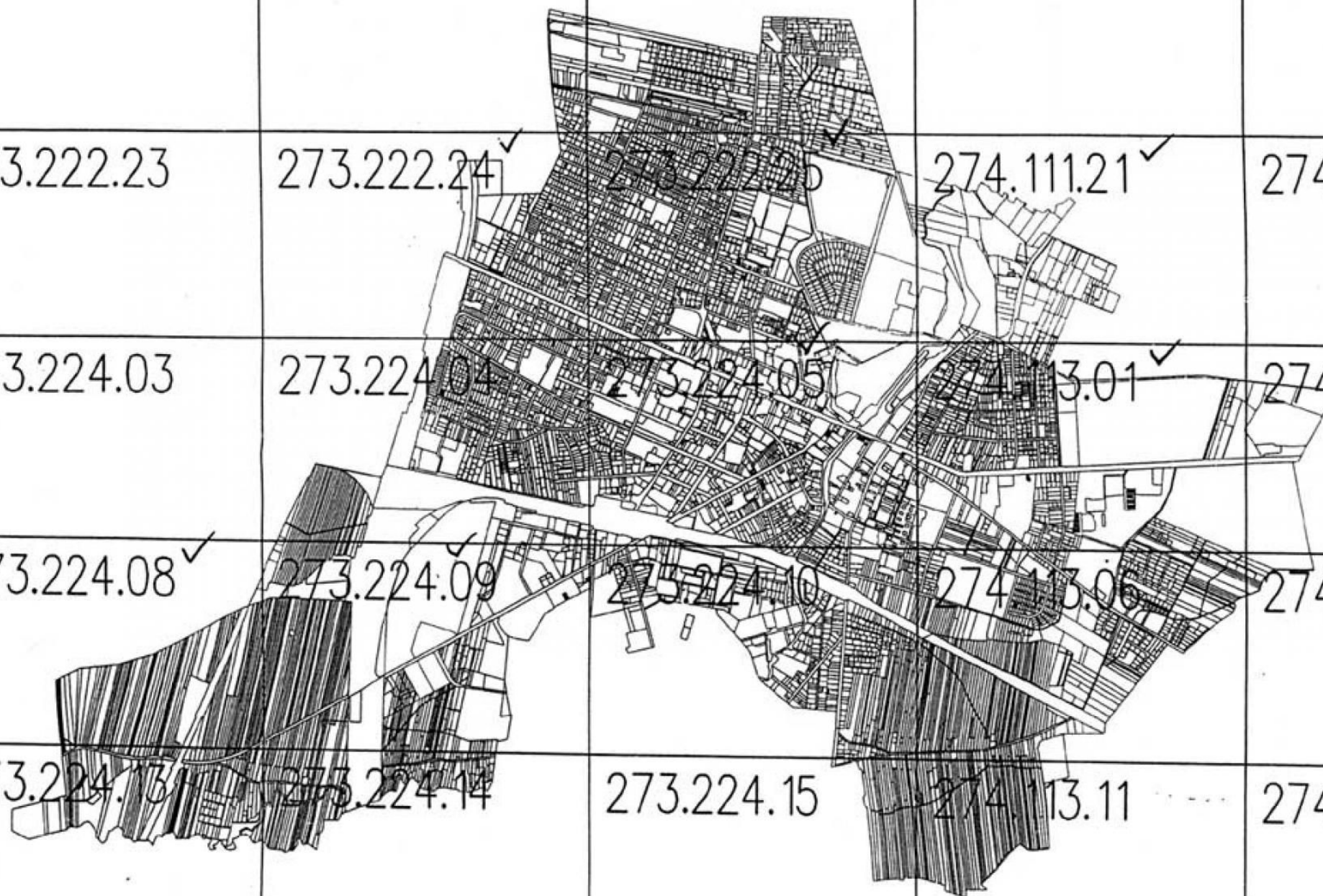
273.224.13 ✓

273.224.14 ✓

273.224.15

274.113.11

274.113.12



273.222.18

273.222.19 ✓

273.222.20 ✓

274.111.16

274.111.17

273.222.23

273.222.24 ✓

273.222.25 ✓

274.111.21 ✓

274.111.22

273.224.03

273.224.04 ✓

273.224.05 ✓

274.113.01 ✓

274.113.02 ✓

273.224.08 ✓

273.224.09 ✓

273.224.10 ✓

274.113.06 ✓

274.113.07

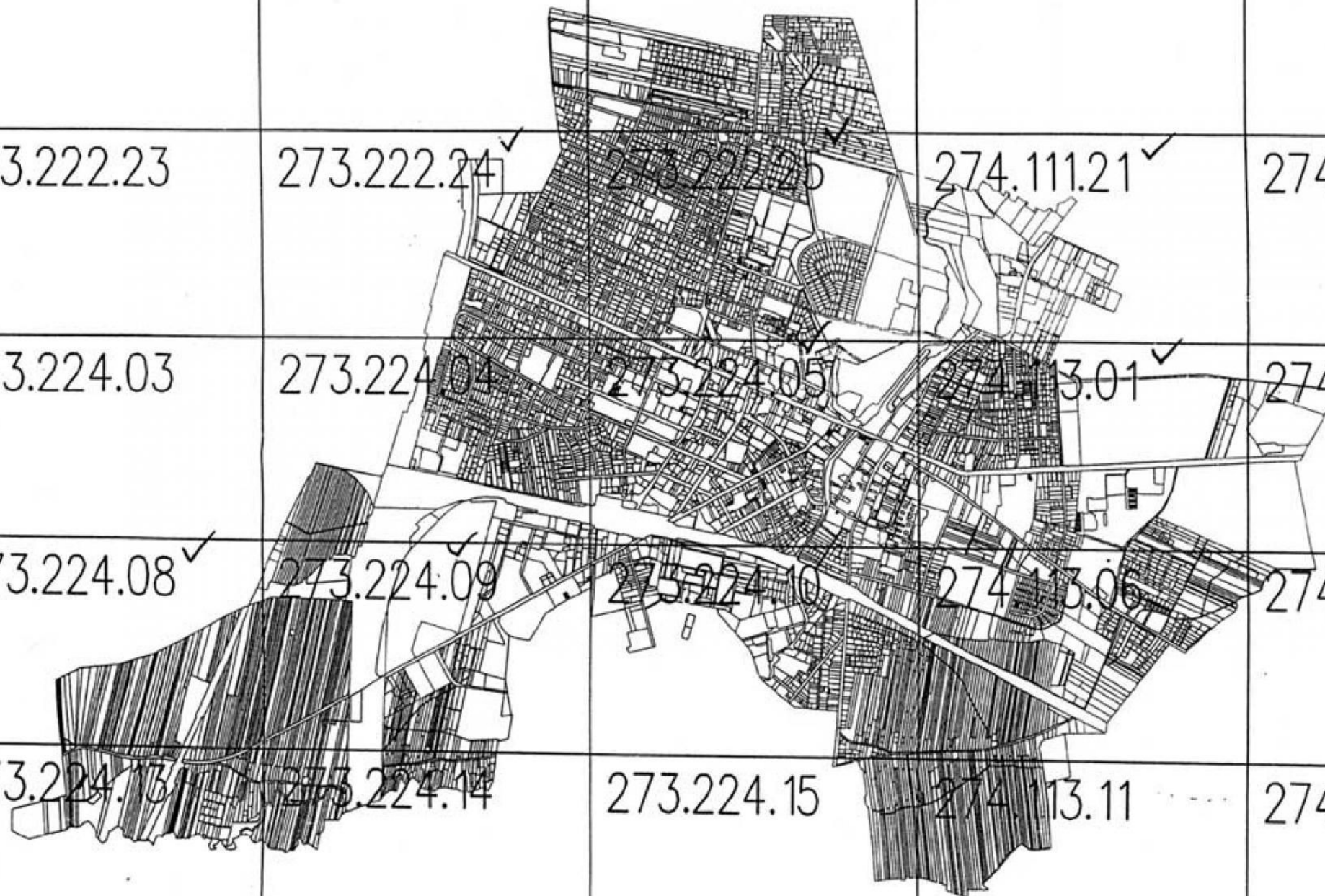
273.224.13 ✓

273.224.14 ✓

273.224.15

274.113.11

274.113.12





273.222.20

.19

.25

"STUDIO KA"
ul. Fajfarska 3, Włoka Kozłowska
05-500 Pleszewo 3
tel./fax (+22) 736 33 47
NIP 521-143-07-18

PRZEWODNICZĄCY
RADA MIASTA
Mińsk Mazowiecki



273.222.24

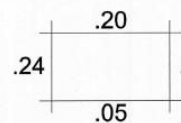
A diagram showing a rectangle with a horizontal top edge labeled $.19$ and a vertical right edge labeled $.25$. Below the rectangle, there is a horizontal line segment labeled $.04$ that is aligned with the left side of the rectangle.

"STUDIO KA"
ul. Famańska 3, Włoka Kozłowska
05-502 Pleszewo 3
tel./fax (+22) 736 32 47
NIP 527-143-07-76

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Jagi 01. Krzywda! Palac



273.222.25

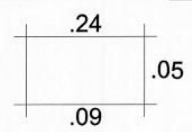


STUDIO KA
ul. Piłsudskiego 3, Włochy, Warszawa
00-500 Warszawa 3, 01
tel. fax (+22) 730 53 47
NIP 527-143 07-76

PROJEKTOWY
BUDOWA
ul. Piłsudskiego 3, Włochy, Warszawa
00-500 Warszawa 3, 01
tel. fax (+22) 730 53 47
NIP 527-143 07-76

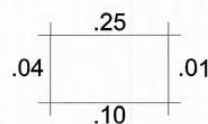


273.224.04



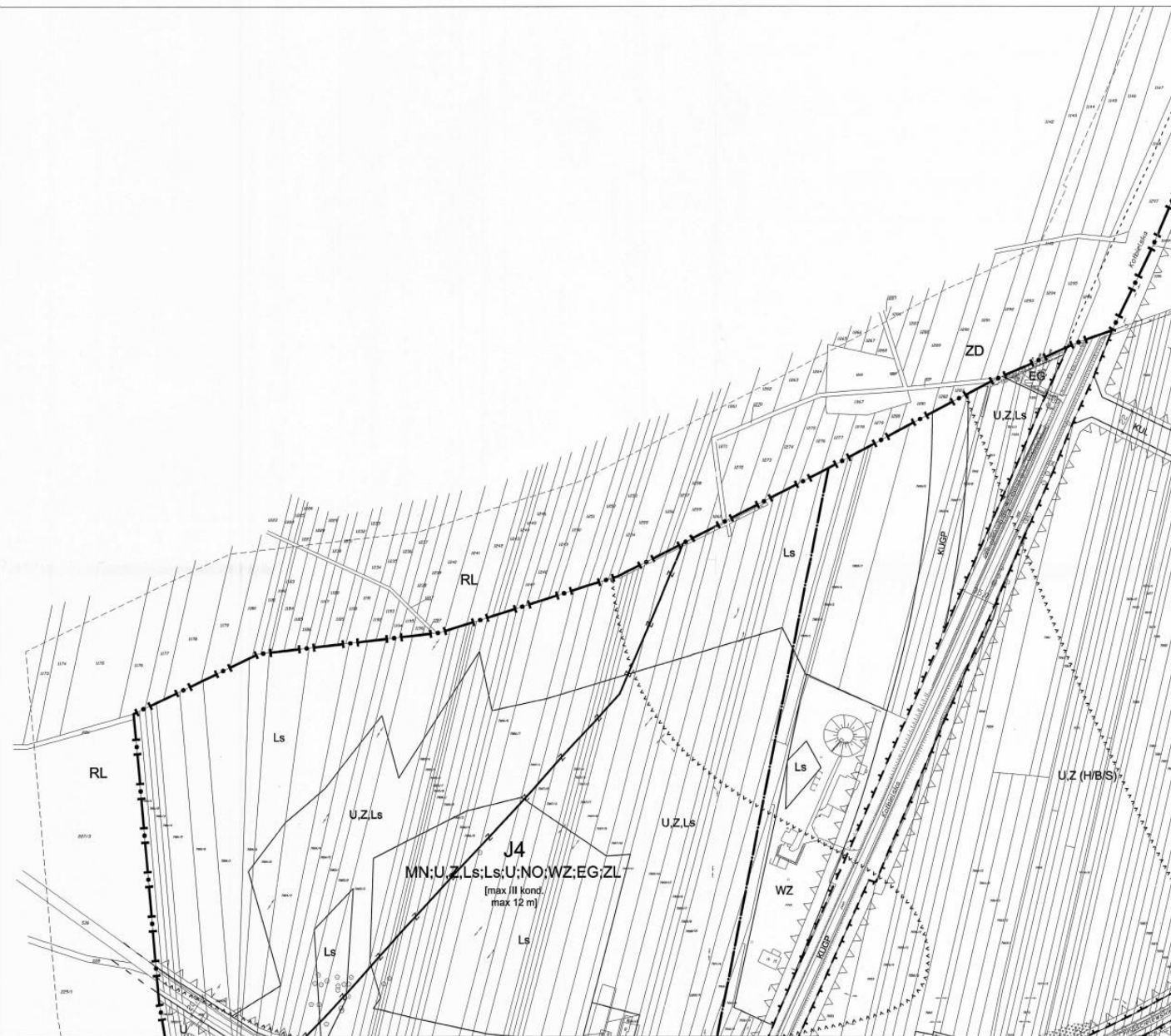


273.224.05

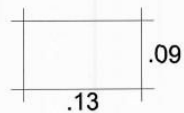


STUDIO KA*
ul. Fajfery 3, Włoka Koszewska
05-500 Pleszewo 3
tel./fax 1-22 738 32-47
NIP 527-143-07-78

PRZEMOŚLONIA
mgr inż. Krzysztof Pichlak



273.224.08

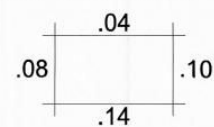


STUDIO KA*
ul. Partowa 3, Wilno Kozłowski
05-402 Piaseczno 3
tel./fax 22 735 33 47
NIP 527-143-07-78

PRZEWODNICZĄCY
RADA MIĘDZA
mgr inż. Andrzej Paluch

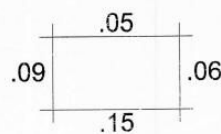


273.224.09





273.224.10

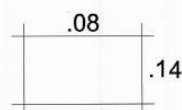


"STUDIO KA"
ul. Włókna 3, Wilka Kozłowska
02-002 Warszawa 2
(22) 736 33 47
143-07-76

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
mgr inż. Krzysztof Polach



273.224.13



"STUDIO KA"
ul. Famiłna 3, Wólka Kozłowska
05-503 Pławno 3
tel./fax (+22) 735 31 47
NIP 521-143-07-78

PRZEDSIĘWZIĄCY
MIASTO MIŃSK
mgr inż. Andrzej Polach



273.224.14

A diagram of a rectangle with a width of .09 and a height of .13. To the right of the rectangle, there is a vertical line segment of length .15, which is aligned with the right side of the rectangle.

"STUDIO KA"
ul. Famiłna 3, Wólka Kozodawska
05-502 Piaseczno 3
tel./fax (+22) 736 33 47
NIP 527-143-07-78

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
mgr inż. Krzysztof Paluch



RL

273.224.15

A diagram of a rectangle. The top horizontal side is labeled $.10$. The right vertical side is labeled $.11$. The left vertical side is labeled $.14$.

„STUDIO KA“
ul. Farnajna 3, Włoczek Kozłowski
05-502 Płaszczyno 3
tel./fax (+22) 736 33 47
NIP 527-143-07-78

PRZEWODNICZĄCY
RĄDZ MIASTA
mgr inż. Krzysztof Paluch



274.111.21

25

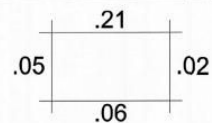
.01

"STUDIO KA"
ul. Parkowa 3, Włoka Kozłowska
05-502 Pleszewo 3
tel./fax (+22) 738 33 47
NIP: 527-143-07-78

PRZEWIDUJĄCY
RACJONALNY
ogółem 143 07 78

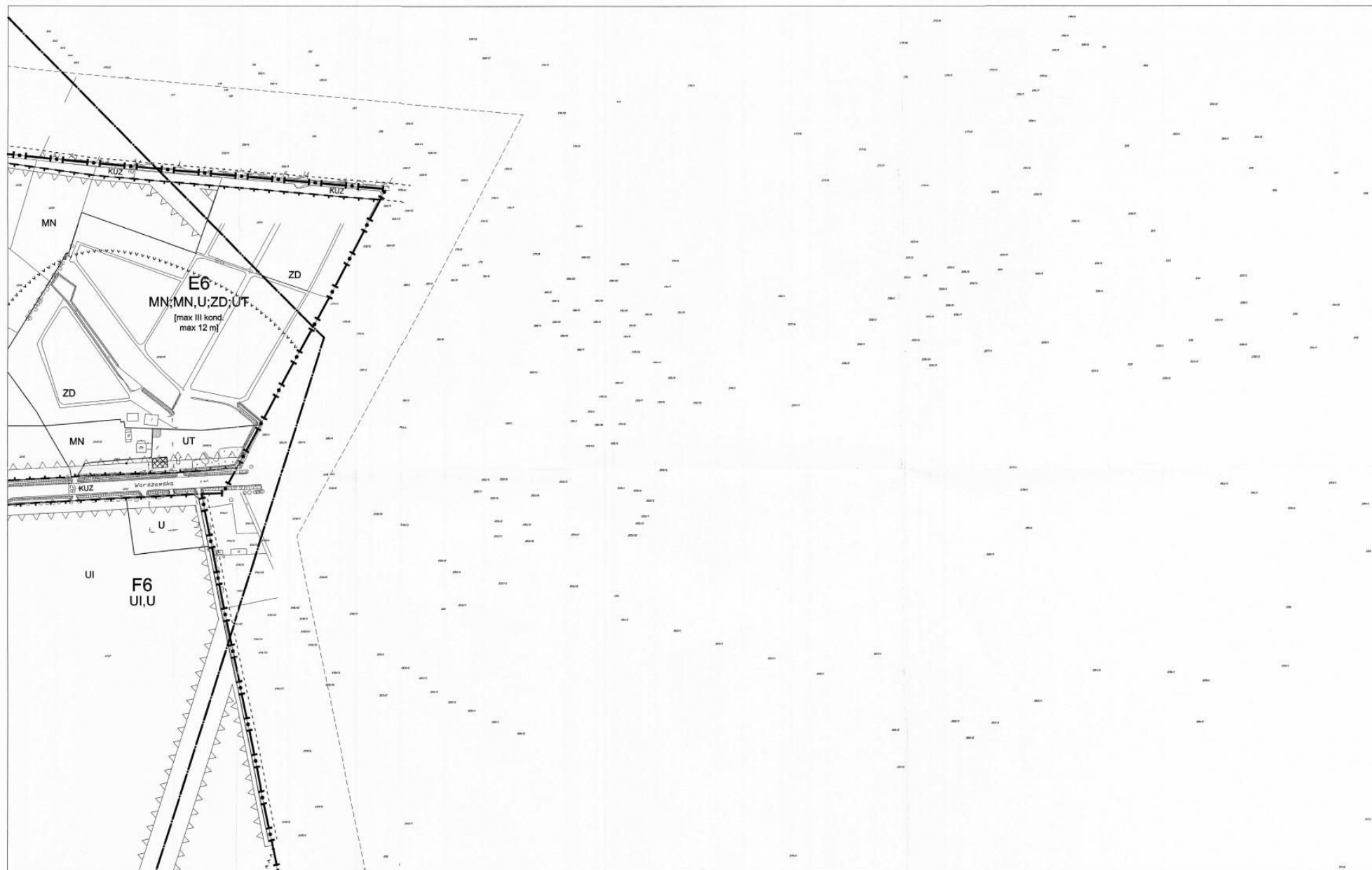


274.113.01

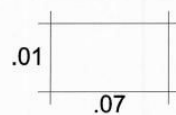


STUDIO KA*
ul. Piłsudskiego 3, 05-202 Piaseczno
05-202 Piaseczno 3
tel./fax (22) 736 55 41
NIP 521-143-01-76

PRZEDSIĘWZIĘCIA
INŻYNIERSKIE
i architektoniczne
w zakresie planowania
i projektowania



274.113.02

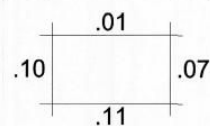


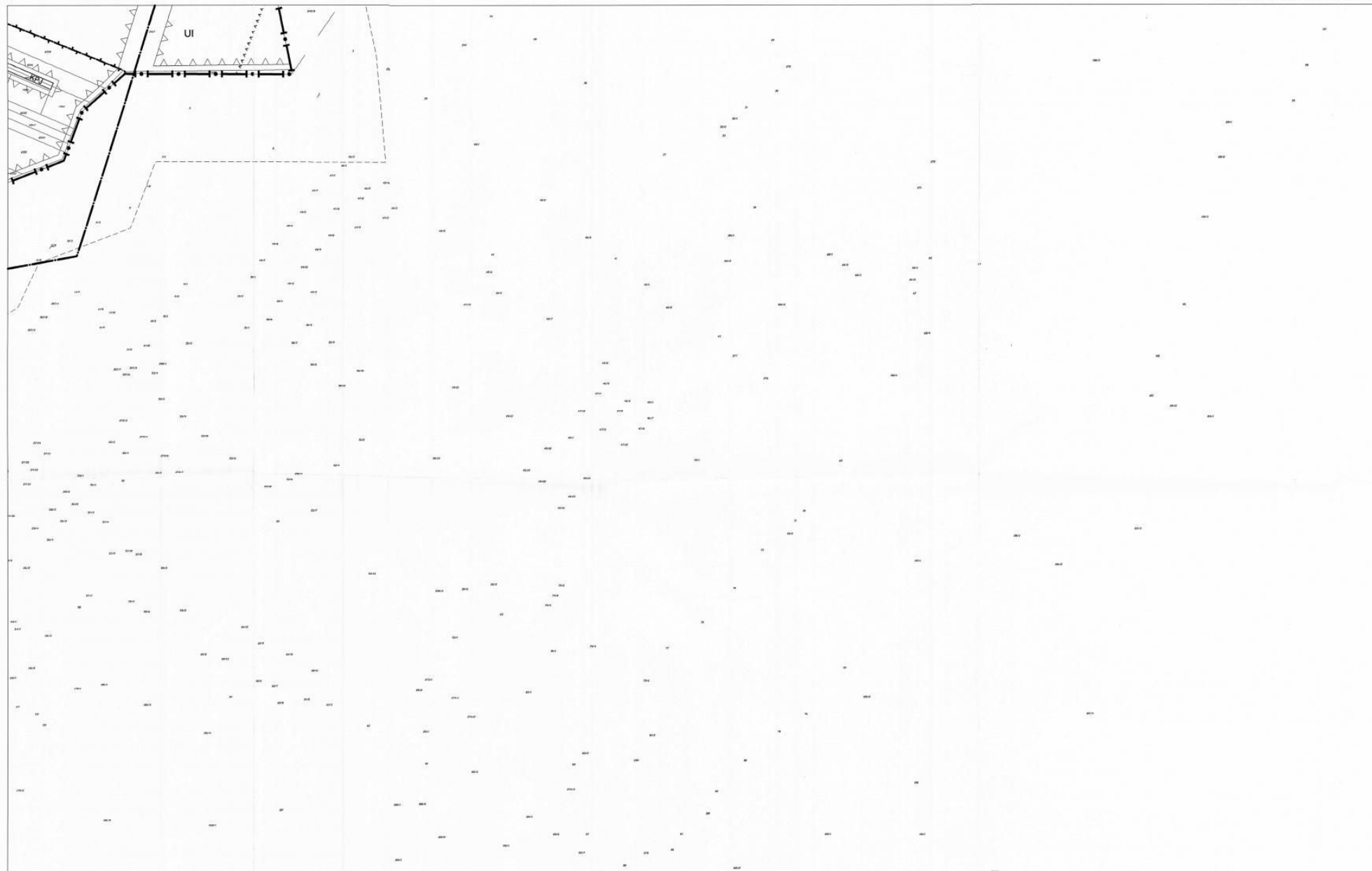
"STUDIO KA"
ul. Fajfarska 3, Włoka Koszowiecka
05-503 Pleszewo 33 47
tel./fax (+22) 736 33 47
NIP 527 143 07 78

PRZEWODNIZACY
RADY MIASTA
mgr inż. Piotr Piłch



274.113.06





274.113.07

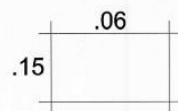
.02
06

STUDIO KA
ul. Pamiątkowa 3, 05-402 Mińsk Mazowiecki
tel. 22 758 33 47
NIP 521-460-0778

PRZEWODNICZĄCY
TARYFI MIASTA
Mińsk Mazowiecki



274.113.11

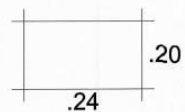


STUDIO KA
ul. Piłsudskiego 3, Wilka Koszowska
05-502 Piaszno 3
tel./fax (22) 728 32 47
NIP 527-143-07-76

PRZEDSIĘWZIENIE
R. P. MIASTA
mgr inż. Ewa J. Jach



274.113.19



STUDIO KA
ul. Farny 3, 05-502 Pleszewo
05-502 Pleszewo 3
tel/fax (+25) 735 33 47
NIP 527-143-07-78

PRZEDSIĘWZIENIA
RADA MIASTA
mgr inż. Krzysztof Polak

UCHWAŁA Nr XXX/ 313 /05
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2005 r.

w sprawie sprostowania błędów w uchwale Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 17 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. Nr 62, poz. 718, z późn. zm.) w związku z 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 późn. zm.), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) - Rada Miasta Mińsk Mazowiecki
u c h w a ł a , co następuje:

§ 1.

Dokonać sprostowania oczywistych omyłek kreślarskich w załączniku graficznym do cytowanej wyżej uchwały Nr XX/223/04 z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 223, poz. 5975), w sposób następujący:

- 1) na rysunku planu usunąć pomyłkowo wkreślony ciąg pieszo - jezdny KPJ na działce o nr ewid. 1591/7 oraz linie zabudowy od niego naniesione na działkach o nr nr ewid. 1590/3, 3938, 1592/2, 1592/3, 3937 i 3939 - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały, doprowadzając w ten sposób do stanu ustalonego na etapie uwzględnienia zarzutu do projektu planu;
- 2) na rysunku planu usunąć pomyłkowo wkreślony ciąg pieszo - jezdny KPJ na działkach o nr nr ewid. 2875, 2876 i 2877 oraz linie zabudowy od tego ciągu naniesione na działkach o nr nr ewid. 2875, 2876, 2878, 2879/2 i 2880 - zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, doprowadzając w ten sposób do stanu ustalonego na etapie uwzględnienia zarzutu do projektu planu;
- 3) na rysunku planu zmienić błędnie naniesiony przebieg niepublicznej drogi wewnętrznej KW na działce nr ewid. 2416/30, wkreślając ją zgodnie z trasą drogi wybudowanej na podstawie pozwolenia na budowę - zgodnie z załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

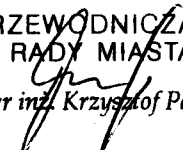
Pozostałe ustalenia rysunku planu miejscowego nie ulegają zmianom.

§ 3.

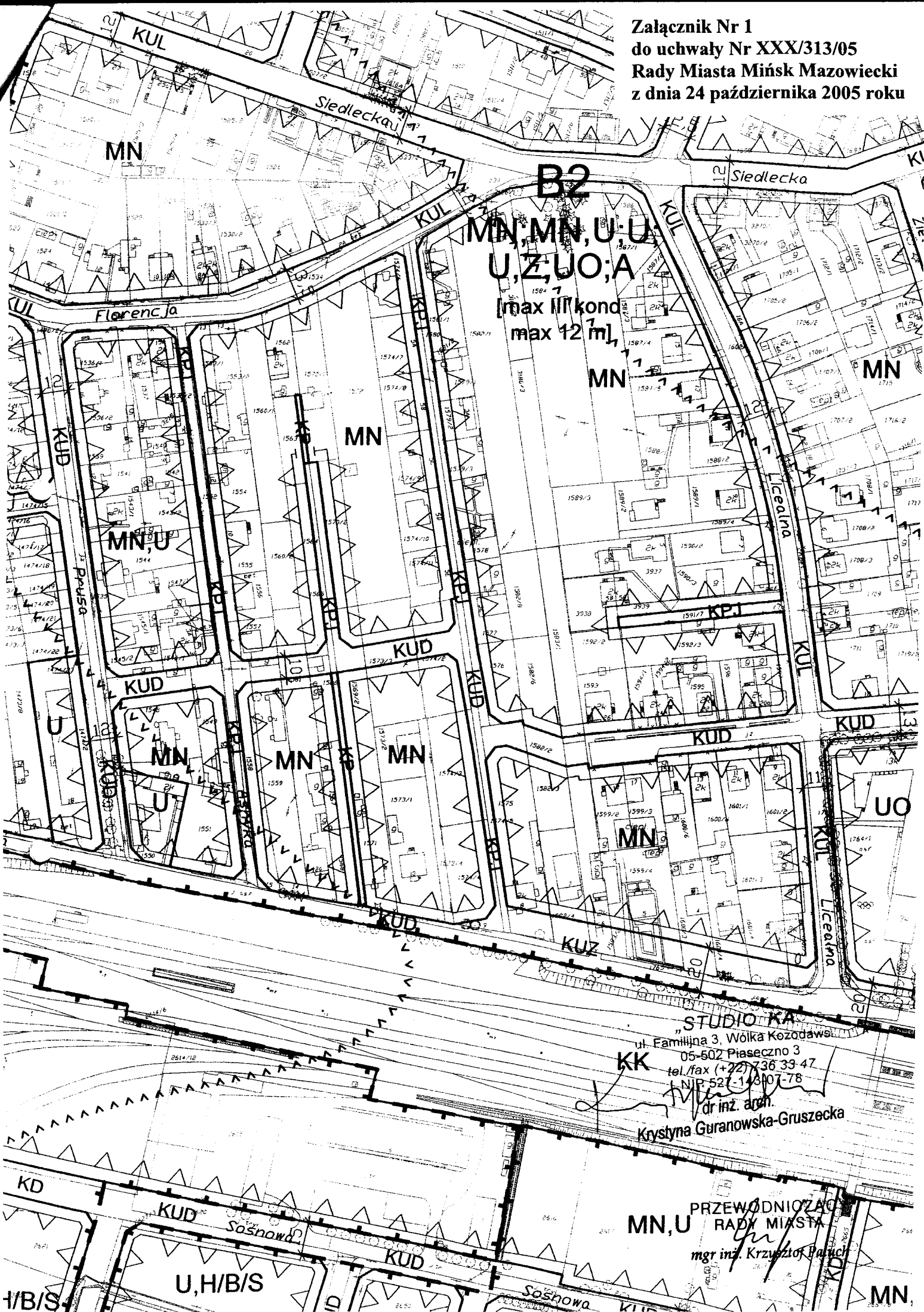
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty tego ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr inż. Krzysztof Paluch

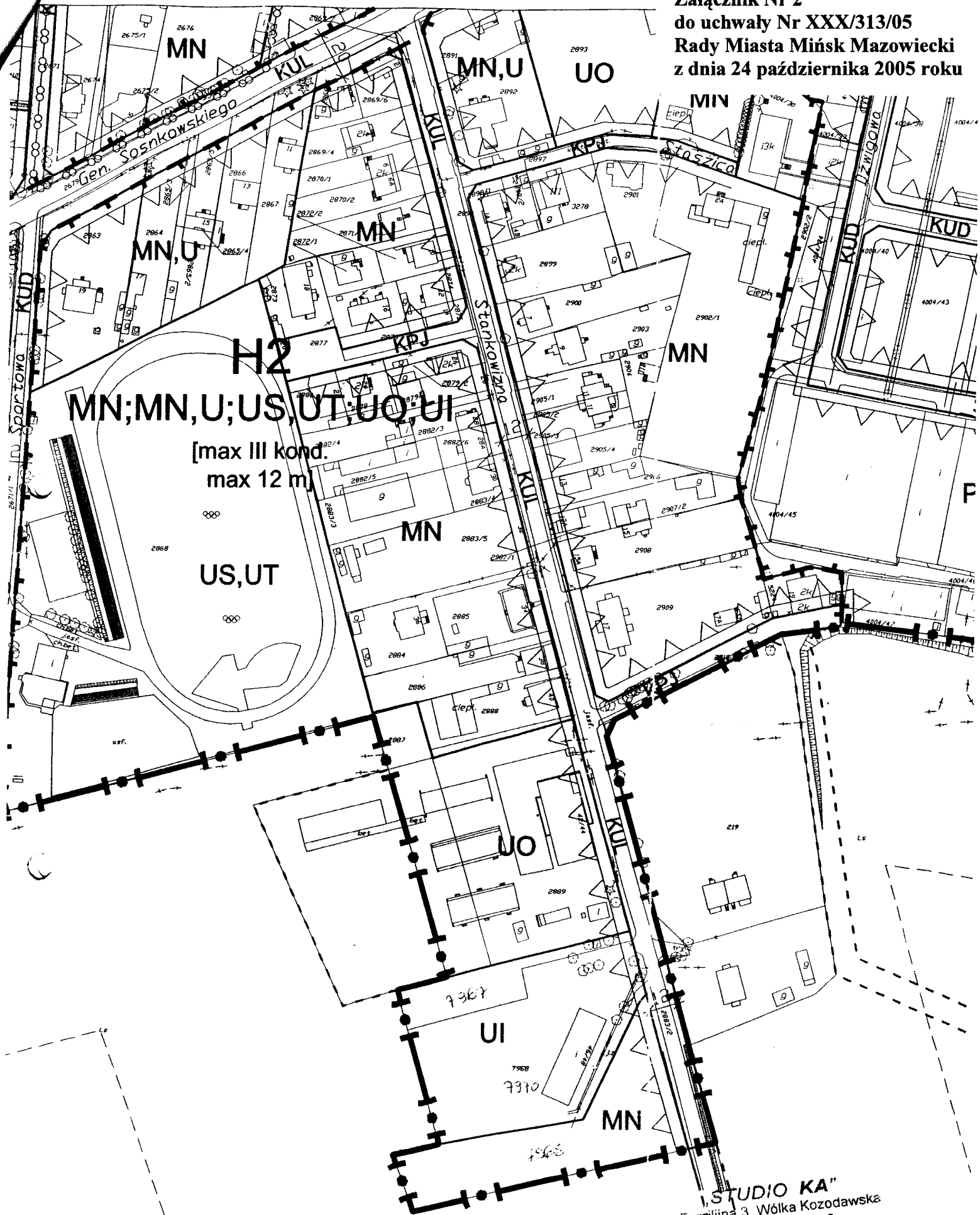
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXX/313/05
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2005 roku



STUDIO KA
ul. Familijna 3, Wólka Kozodawska
05-502 Piaseczno 3
tel./fax (+22) 736 33 47
e-mail: 527-143407-78
dr inż. arch.
Krystyna Guranowska-Gruszecka

PRZEWODNIOZĄC
RADY MIASTA
mgr inż. Krzysztof Paluch

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXX/313/05
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2005 roku**



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr inż. Krzysztof Paluch

STUDIO KA"
ul. Familijna 3, Wólka Kozodawska
05-502 Piaseczno 3
tel./fax (+22) 736 33 47
NIP 525-143-07-78
dr inż. arch.

Krystyna Guranowska-Gruszecka

UI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXX/313/05
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2005 roku

"STUDIO KA"

ul. Familijna 3, Wólka Kozodawska
05-502 Piaseczno 3
tel./fax (+22) 736 33 47
NIP 527-148-07-78

Krystyna Guranowska-Gruszecka
dr inż. arch.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr inż. Krzysztof Paluch

