BURMISTRZ
MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

USTALENIA PLANU

Wysokie Mazowieckie 2004 – 2005 rok

UCHWAŁA NR XXXVII/141/05

RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 24 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr. 175, poz. 1457;) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (r. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz. 1087;), Uchwały Nr IV/21/02 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 13 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego, Uchwały Nr XXI/71/04 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 maja 2004 roku zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Miasta Wysokie Mazowieckie**, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie" uchwalonym Uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005 r., uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie, zwany dalej planem. Plan obejmuje grunty miasta Wysokie Mazowieckie o powierzchni około 1284,50 ha.

2. Plan nie obejmuje części obszaru miasta, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie dotyczący terenu byłego lotniska zatwierdzony uchwałą Nr XLVI/206/02 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 sierpnia 2002 roku.

3. Plan zawiera ustalenia dla terenów wyróżnionych w planie, położonych w wyznaczonych następujących jednostkach strukturalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) "A" - obejmująca centralną część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. 1-go Maja, ul. Jagielońską, rzekę Brok, tylnią granicę terenu dworca PKS, zabudowę wschodniego bloku przyrynkowego, ul. Żeromskiego, ul. 100 - lecia, ul. Szpitalną oraz tylnią granicę terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowej i parku położonych przy ul. Ludowej;

2) "B" - obejmująca północno-wschodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Kochanowskiego dalej Ludową, ul. 1000 - lecia, ul. Żeromskiego, tylnią granicę zabudowy wschodniego bloku przyrynkowego, tylnią granicę terenu dworca PKS, rzekę Brok, ul. Jagielońską, ul. 1-go Maja, ul. Warszawską i wschodnią granicę miasta;

3) "C" - obejmująca południowo-wschodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. 1-go Maja, tylnią granicę terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowej i parku położonych przy ul. Ludowej, ul. Ludową dalej Kochanowskiego oraz wschodnią i południowo-wschodnią granicę miasta;

4) "D" - obejmująca południowo-zachodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Ludową, 1-go Maja oraz południową i południowo-zachodnią granicę miasta;

5) "E" - obejmująca zachodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Warszawską, ul. 1 - go Maja, ul. Ludową i zachodnią granicę miasta;

6) "F" - obejmująca północną część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Warszawską oraz zachodnią, północną i północno-wschodnią granicę miasta.

4. Integralnymi częściami planu są:

1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;

2) załącznik do uchwały nr 1 stanowiący część graficzną planu składający się z rysunków planu oznaczonych jako sekcje o następujących numerach:

a) nr 0 - sporządzona w skali 1 : 5 000,

b) nr 1-6 - sporządzone na mapie w skali 1 : 2000,

c) nr 7 - zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie oraz objaśnienia dotyczące zastosowanych na rysunku planu oznaczeń graficznych;

3) załącznik nr 2 do uchwały - określający sposób rozpatrzenia uwag, które wpłynęły do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu ludności;

4) załącznik nr 3 do uchwały - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie.

5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obszaru objętego planem;

2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

7. Plan nie określa, ze względu na niewystępownie na obszarze objętym planem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 2. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

1. Przeznacza się**,** w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 6,99 ha, w tym klasy bonitacyjnej RV - 6,99 ha oraz rów o powierzchni 0,02 ha i nieużytek o powierzchni 1,04 ha.

2. Przeznacza się, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 42,62 ha , w tym gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV - 40,07 ha (R IVa - 21,20 ha, R IVb - 8,17 ha, Ps IV - 9,54 ha, Ł IV - 1,16 ha) oraz gruntów leśnych klasy Ls VI o powierzchni 2,55 ha, na które uzyskano zgodę Wojewody Podlaskiego Decyzją Nr ŚR.V.77111-21/05/MF z dnia 11-08-2005 r. oraz Nr ŚR.V.MF.77111-54/05 z dnia 30-09-2005 r.

3. Przeznacza się, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne pochodzenia mineralnego klas bonitacyjnych III o łącznej powierzchni 15,55 ha, w tym: R IIIa - 0,52 ha, RIIIb - 14,17 ha, Ps III - 0,16 ha, Ł III - 0,70 ha, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją Nr GZ.tr.051/602-246/2005 z dnia 11-07-2005 r.

4. Pozostałe grunty, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R, ZL, ZLz i WS, nie wymagają zmiany przeznaczenia ponieważ stanowią grunty zainwestowane lub objęte były zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ustala się jako obowiązujące oznaczenia graficzne dotyczące następujących elementów zawartych na rysunku planu:

1) granice opracowania;

2) funkcje terenów;

3) linie rozgraniczające terenów;

4) linie zabudowy;

5) zasady podziału terenu na działki budowlane;

6) strefa sanitarna (izolacyjna) cmentarza;

7) strefa doliny rzecznej;

8) strefa techniczna;

9) obiekty zabytkowe;

10) obszary zabytkowe;

11) historyczny układ komunikacyjny;

12) strefy ochrony konserwatorskiej;

13) zasady obsługi komunikacji kołowej i pieszej;

14) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym trasy sieci.

§ 4. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone w przepisach prawa w tym m.inn. w:

1) Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.(Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn zm.);

2) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.);

3) Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.);

4) Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz.U z 2001 r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);

5) Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880);

6) Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz 1568);

7) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 2175, poz. 690 z późn. zm.);

8) Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały, poza pojęciami wymienionymi w ust. 1, jest mowa o:

1) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć - dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci dachowych;

2) działalność uciążliwa - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub przedsięwzięcia, dla których raport o oddziaływaniu na srodowisko może być wymagany (w świetle przepisów Prawo ochrony środowiska);

3) funkcji terenu lub przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;

4) funkcji podstawowej terenu lub przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu przeważający na danym obszarze;

5) funkcji usługowej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu podporządkowany usługom;

6) funkcji uzupełniającej lub przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób użytkowania terenu, nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a uzupełniający i wzbogacający je, towarzyszący funkcji podstawowej;

7) gabarytach obiektu - należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;

8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy;

10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której umieszcza się elewację frontową obiektu;

11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych wyrażoną w metrach lub w % w stosunku do całej powierzchni działki;

12) produkcji - należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne wytwarzające dobra materialne (w tym. m.inn. drobne zakłady wytwórcze, warsztaty, składy, hurtownie);

13) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wydzielony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;

14) strefie sanitarnej (izolacyjnej) cmentarza - należy przez to rozumieć pas terenu izolujący cmentarz od innych terenów, a w szczególności od terenów mieszkaniowych;

15) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej oznaczony odpowiednim symbolem;

16) terenach otwartych - należy przez to rozumieć tereny poza zwartą zabudową, w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów, zadrzewień, zieleni oraz tereny wód powierzchniowych;

17) tymczasowym sposobie zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do czasu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną w planie;

18) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym m. inn. w zakresie administracji, zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła) z wyjątkiem produkcji;

19) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w liczbie kondygnacji naziemnych lub w metrach liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;

20) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Podrozdział II-1
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Przedmiotem planu są tereny o następującym oznaczeniu i przeznaczeniu:

1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) U, UA, UH, UK, Uos, UO, US, UZ - zabudowa usługowa;

4) P - zabudowa produkcyjna;

5) U-P - zabudowa usługowo-produkcyjna;

6) P-U - zabudowa produkcyjno-usługowa;

7) R - tereny rolnicze;

8) ZI - tereny zieleni nieurządzonej;

9) ZP - tereny zieleni urządzonej;

10) ZD - tereny ogrodów działkowych;

11) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

12) ZL - lasy;

13) ZLz - tereny postulowane do zalesień;

14) ZC - cmentarze;

15) WS - tereny wód powierzchniowych;

16) KG, KZ, KL, KD, KDW i KX - tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

17) KP - teren urządzeń komunikacyjnych (parkingi wydzielone);

18) E - urządzenia elektroenergetyki (stacje transformatorowe);

19) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcie i stacja wodociągowa);

20) K - teren urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków (oczyszczalnia ścieków);

21) O - teren urządzeń gospodarowania odpadami;

22) C - tereny urządzeń zaopatrzenia w ciepło;

23) G - tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz;

24) IT - inne tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

3. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych planem pod warunkiem niepowodowania zmiany charakteru zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, ich przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone zostały w Rozdziale III niniejszej uchwały, w podrozdziałach odnoszących się do poszczególnych jednostek strukturalnych obszaru miasta.

Podrozdział II-2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się utrzymanie przyjętego układu zabudowy.

2. Obowiązują jako nadrzędne, ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków określone w § 11 mające wpływ na zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jego charakter, estetykę i wyraz związany z wartościami kulturowymi.

3. Ustala się utrzymanie zabytkowego kościoła parafialnego jako dominanty przestrzennej.

4. Obowiazuje utrzymanie zabytkowego rynku - Rynku Piłsudskiego oraz charakteru pierzei zabudowy jako dominanty funkcjonalnej.

5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 1 000 m^2, w tym powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2 na terenach zainwestowanych i przewidzianych pod zainwestowanie, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F5 U-P.

6. Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z określoną planem funkcją.

7. Ustala się zakaz zabudowy na terenach:

1) rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R;

2) zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI;

3) leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;

4) postulowanych do zalesienia oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLz;

5) dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KG, KZ, KL, KD, KDW i KX;

6) strefy sanitarnej (izolacyjnej) cmentarza;

7) strefy ochronnej od linii napowietrznych 15 kV;

8) obszaru doliny rzecznej;

9) obszaru zagrożonego powodzią.

8. Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planem warunkowana jest uprzednią lub co najmniej równoczesną budową infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie zapewniającym możliwość niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczą zabudowy.

9. Realizacja zabudowy (obiektów kubaturowych i urządzeń) zgodnie z określoną w planie funkcją terenów wymaga spełnienia warunków określonych przepisami odrębnymi.

Podrozdział II-3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Na terenie objętym planem wyznaczono strefy i obszary, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu:

1) strefa techniczna od linii napowietrznych 15 kV, w której obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;

2) strefy sanitarne (izolacyjne) od cmentarza:

   a) oznaczona na rysunku planu symbolem "SC-150", obejmująca obszar w odległości 150 m od granic cmentarza, w której ustala się:

      - obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody,
      - zakaz lokalizacji indywidualnych ujeć wody (studzien),
      - zakaz czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z indywidualnych ujęć wody (studzien) oraz z innych naturalnych źródeł, w tym cieków wodnych;

   b) oznaczona na rysunku planu symbolem "SC-50", obejmująca obszar w odległości 50 m od granic cmentarza, w której ustala się zakaz:

      - lokalizacji zabudowań mieszkalnych,
      - lokalizacji zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego,
      - lokalizacji indywidualnych ujeć wody (studzien),
      - czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z indywidualnych ujęć wody (studzien) oraz z innych naturalnych źródeł, w tym cieków wodnych;

3) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody w odległości min. 10,0 m od obrysu urządzeń wodnych, w której obowiązuje zakaz:

   a) wykonywania wierceń i odkrywek,

   b) gromadzenia ścieków i składowania odpadów,

   c) wznoszenia urządzeń i wykonywania robót lub czynności, które mogą zmniejszyć przydatność wody lub wydajność ujęcia,

   d) magazynowania olejów, smarów, paliw, itp.,

   e) używania i gromadzenia środków chemicznych;

4) obszar zagrożony powodzią, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 8. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną ochroną wynikającą z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 9. Plan ustala następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i ludzi:

1) ustala się obowiązek ochrony wód rzeki Brok, zarówno pod względem ich jakości jak również utrzymania nienaruszalnego przepływu biologicznego;

2) wydziela się obszar doliny rzeki Brok wraz z dolinkami jej dopływów, w którym ustala się:

   a) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako ciągów zieleni naturalnej, głównie łąkowej,

   b) zakaz zabudowy (realizacji nowej zabudowy i budowli ograniczających swobodny spływ wód oraz naturalny ruch mas powietrza),

   c) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,

   d) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków, zarówno do wód powierzchniowych jak również do gruntu,

   e) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu paliw, olejów i smarów,

   f) zakaz lokalizacji stacji paliw,

   g) zakaz składowania odpadów stałych i wylewania nieczystości, w tym odchodów zwierzęcych i środków chemicznych,

   h) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki, w celu umożliwienia dostępu do rzeki na całej jej długości;

3) ustala się obowiązek ochrony urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich przebudowy na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie pod warunkiem uzgodnienia zakresu przebudowy z właścicielem lub zarządcą urządzeń oraz uzyskania wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień, w tym pozwolenia wodnoprawnego;

4) ustala się obowiązek ochrony miejskiej zieleni urządzonej i zadrzewień poprzez ochronę istniejących parków, skwerów, zieleni ulicznej, zieleni przykościelnej i cmentarnej, ogrodów przydomowych i ogródków działkowych będących elementami uzupełniającymi system przyrodniczy miasta o znaczeniu lokalnym przed zmianą ich form zagospodarowania lub likwidacją, z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji bardzo ważnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych. Realizacja ochrony zieleni urządzonej wymagać będzie w szczególności:

   a) prowadzenia stosownych zabiegów pielęgnacyjno-konserwatorskich,

   b) wykorzystania istniejących zadrzewień do kształtowania wartości krajobrazowych miasta i jego okolicy;

5) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;

6) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i wibracjami poprzez:

a) minimalizację hałasu i wibracji głównie w obszarach stałego pobytu (zamieszkania) ludzi do poziomów nie przekraczających wielkości normatywnych,

b) przestrzegania zasady ograniczającej uciążliwość obiektu do granic własnej działki,

c) określenie zasad i warunków sytuowania nowej zabudowy w stosunku do dróg o znacznej uciążliwości, a w szczególności do dróg krajowych;

7) ustala się obowiązek ochrony przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie wymaganych stref ochronnych;

8) ustala się obowiązek ochrony powierzchni ziemi poprzez:

a) ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami stałymi i płynnymi,

b) ochronę najwartościowszych terenów produkcji rolnej przed przeznaczaniem jej na cele inne niż rolnicze,

9) na terenach zwartej zabudowy i zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz realizacji inwestycji zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji drogowych, infrastruktury technicznej i melioracji;

10) ustala się obowiązek ochrony warunków zamieszkania poprzez zakaz lokalizacji działalności uciążliwej oraz nowych magazynów i hurtowni na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z towarzyszeniem usług.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

1) utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego;

2) dostosowanie architektury nowych i modernizowanych obiektów do skali i formy istniejących obiektów charakterystyczych dla architektury krajobrazu małego miasta.

Podrozdział II-4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

1) zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela i Wszystkich Świętych nr rej. 236 - w tym: kościół, kostnica, ogrodzenie z bramą wraz z trzema kapliczkami w narożnikach oraz plebania;

2) zespół cerkwi, obecnie kościoła filialnego rzymsko-katolickiego p.w. Narodzenia NP. Marii - nr rej. 226 - w tym: cerkiew i brama;

3) cmentarz rzymskokatolicki - nr rej. 367;

4) cmentarz żydowski - nr rej. 371;

5) wymienione w pkt. 1, 2, 3 i 4 obiekty objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów prawa, w stosunku do których obowiązuje uzyskanie stosownego pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie:

a) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,

b) dokonywania podziałów zabytku,

c) dokonywania zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,

d) podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby wpłynąć na naruszenie substancji zabytkowej lub wyglądu zabytku;

2. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty objęte gminną ewidencją zabytków:

1) kapliczka Św. Jana Nepomucena, ul. Jagielońska;

2) krzyż przydrożny, ul. Kościelna;

3) budynki mieszkalne przy ul. Długiej: nr 2, nr 3, nr 16, nr 40, nr 46, nr 48, nr 52, nr 61, nr 64, nr 66, nr 73, nr 76, nr 79, nr 82, nr 85, nr 87, nr 89, nr 92, nr 100, nr 102;

4) budynki mieszkalne przy ul. Dolnej: nr 3, nr 7, nr 9, nr 11, nr 12, nr 17;

5) budynki mieszkalne przy ul. Kościelnej: nr 5, nr 7, nr 10, nr 11, nr 19, nr 20, nr 23, nr 26, nr 28, nr 29, nr 35, nr 37, nr 42, nr 52, nr 57, nr 60;

6) budynek mieszkalny przy Pl. Odrodzenia: nr 2;

7) budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej: nr 2;

8) budynki mieszkalne przy ul. Mystkowskiej: nr 2, nr 3, nr 22, nr 24, nr 27, nr 29, nr 30, nr 43;

9) budynki mieszkalne przy Rynku Piłsudskiego: nr 10, nr 7, nr 13, nr 59/61;

10) budynki mieszkalne przy ul. Żwirki i Wigury: nr 6, nr 8;

3. Wymienione w ust. 2 obiekty, na podstawie ustaleń niniejszego planu, obejmuje się opieką konserwatorską, której przedmiotem jest zewnętrzny wygląd budynków, polegającą na:

1) prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach;

2) zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytków w jak najlepszym stanie;

3) uzgodnieniu z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac związanych z opieką konserwatorską obiektów, w tym również dokonywanie rozbiórek.

4. Na obszarze objętym planem występuje historyczny układ przestrzenny miasta obejmujący: Rynek (obecnie Rynek Piłsudskiego) oraz ulice wylotowe wraz z ul. Dolną i Pl. Odrodzenia oraz ul. Długą i Kościelną.

5. Wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1) "B-1" - strefa ochrony obejmująca: Rynek Piłsudskiego oraz ul. Dolną, ul. Mystkowską, ul. Żwirki i Wigury (do rzeki), ul. Długą wraz z Pl. Odrodzenia, część ul. Jagielońskiej wraz z zespołem kościoła parafialnego, określona na rysunku planu, w której obowiązuje:

a) zachowanie i konserwacja zabytkowych obiektów tworzących zespół kościoła parafialnego,

b) zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów - ich przebiegu, linii rozgraniczających i linii zabudowy utrwalonych w istniejącej zabudowie historycznej

lub w zabudowie współczesnej, w przypadku, gdy historyczna linia zabudowy została zmodyfikowana (wschodnia i zachodnia pierzeja Rynek Piłsudskiego oraz południowa pierzeja Pl. Odrodzenia),

c) zachowanie historycznego rozplanowania kwartałów i bloków zabudowy oraz struktury podziałów parcelacyjnych, a także ich dyspozycji funkcjonalno - przestrzennej,

d) zachowanie, restauracja i modernizacja techniczna zabudowy historycznej - obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu zawartych w ust.3,

e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej polegającej na:

- sytuowaniu zabudowy zgodnie z historyczną dyspozycją funkcjonalno-przestrzenną: zabudowa mieszkalna i usługowa sytuowana w historycznych liniach zabudowy, kalenicowo, w układzie zwartym (Rynek Piłsudskiego, ul. Długa na odcinku do Jagielońskiej, ul. Jagielońska) lub półzwartym (ul. Mystkowska, ul. Długa, Pl. Odrodzenia),
- utrzymaniu wysokości zabudowy trzech kondygnacji, w tym trzecia jako poddasze użytkowe, pod warunkiem zachowania wysokości górnej krawędzi korpusu nie przekraczającej wysokości budynków reprezentujących zabudowę historyczną,
- dachy dwuspadowe, symetryczne, o geometrii nawiązującej do form stosowanych w zabudowie historycznej oraz pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze "ceglastym" albo blachy miedzianej lub ocynkowanej gładkiej,
- zakaz stosowania blachy trapezowej,
- zharmonizowaniu elewacji (podziały, proporcje, rytm i układ otworów) przy zastosowaniu form współczesnych z rozwiązaniami stosowanymi w zabudowie historycznej,
- stosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych do wykonania elewacji,
- zakaz stosowania sidingu do wykańczania elewacji,

f) kształtowanie nowych elementów układu z uwzględnieniem jego historycznej skali, kompozycji i dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej,

g) zakaz lokalizacji reklamy wielkoplakatowej;

2) "B-2" - strefa ochrony obejmująca: ul. Kościelną, pozostałą część ul Długiej, ul. Kościuszki, określona na rysunku planu, w której obowiązuje:

a) zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów - ich przebiegu, linii rozgraniczających,

b) zachowanie historycznego rozplanowania bloków zabudowy oraz struktury podziałów parcelacyjnych, a także ich dyspozycji funkcjonalno - przestrzennej,

c) zachowanie, restauracja i modernizacja techniczna zabudowy historycznej,

d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej polegającej na:

- sytuowaniu zabudowy zgodnie z historyczną dyspozycją funkcjonalno-przestrzenną, zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa sytuowana w części frontowej działki, kalenicowo, w układzie wolnostojącym,
- wysokość zabudowy przy ul. Kościelnej i ul. Długiej dwie kondygnacje, w tym druga jako poddasze użytkowe,
- wysokość zabudowy przy ul. Kościuszki do trzech kondygnacji, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
- dachy dwuspadowe, symetryczne, o geometrii nawiązującej do form stosowanych w zabudowie historycznej oraz pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze "ceglastym" albo blachy miedzianej lub ocynkowanej gładkiej powlekanej,
- zakaz stosowania blachy trapezowej,
- zharmonizowaniu elewacji (podziały, proporcje, rytm i układ otworów) przy zastosowaniu form współczesnych z rozwiązaniami stosowanymi w zabudowie historycznej,
- stosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych do wykonania elewacji,
- zakaz stosowania sidingu do wykańczania elewacji,

e) kształtowanie nowych elementów układu z uwzględnieniem jego historycznej skali, kompozycji i dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej,

f) zakaz lokalizacji reklamy wielkoplakatowej;

3) "K" - strefa ochrony krajobrazu i ekspozycji układu urbanistycznego, obejmująca otwarty, naturalny krajobraz doliny rzeki Brok integralnie zwiazany z zespołem miejskim, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje:

a) zachowanie naturalnego krajobrazu doliny rzeki Brok w tym: ukształtowania terenu, zbiorników i cieków wodnych, zieleni o wartościach estetycznych i dendrologicznych, z dopuszczeniem wprowadzenia nowych elementów krajobrazowych podnoszących wartości estetyczne i krajobrazowe tych terenów oraz ich związek przestrzenny z historycznym założeniem miejskim,

b) zachowanie otwartego charakteru łąk nadrzecznych,

c) usuwanie elementów mających niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd krajobrazu (np. samosiewy, wysypiska śmieci);

4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące zabytkowych cmentarzy wymienionych w ust. 1 pkt. 3 i 4:

a) zachowanie i restauracja zabytkowych cmentarzy,

b) zachowanie historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza rzymsko-katolockiego, w tym: układ alejowy, układ kwater i mogił,

c) uporządkowanie i wygrodzenie terenu cmentarza żydowskiego,

d) zachowanie i konserwacja starodrzewu,

e) zachowanie i konserwacja zabytkowych nagrobków,

f) zakaz lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarzy działalności, która mogłaby przyczynić się do obniżenia ich wartości zabytkowej oraz obiektów

zasłaniających widok na cmentarz, dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z ich elementami,

g) wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich prac przy zabytkach;

6. Na obszarze objętym planem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie.

§ 12. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej objęte ochroną.

Podrozdział II-5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się jako nadrzędne, ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków określone w § 11 mające wpływ na kształtowanie przestrzeni publicznej, estetykę i wyraz związany z wartościami kulturowymi i charakterem zabudowy.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązek zagospodarowania terenu w rejonie "Rynku Piłsudskiego" z uwzględnieniem:

a) wymogów Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

b) stosowania ujednoliconej nawierzchni ciągów komunikacyjnych kołowych i pieszych,

c) stosowania ujednoliconego oświetlenia,

d) utrzymania stonowanej, jednorodnej kolorystyki pierzei zabudowy,

e) zakazu stosowania wielkoprzestrzennych nośników reklamowych naściennych i wolnostojących,

f) realizacji elementów małej architektury;

2) nakaz stosowania ujednoliconej, stonowanej kolorystyki budynków tworzących ciągi zabudowy;

3) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia w jednostce funkcjonalnej "A" i w strefie ochrony konserwatorskiej "B" i "B1";

4) nakaz wyposażenia ciągów komunikacyjnych klas KG, KZ i KL o dużym natężeniu ruchu w wydzielone ścieżki rowerowe;

5) nakaz wyposażenia ciągów komunikacyjnych kołowych i pieszych w obrębie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w przejścia przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) zakaz stosowania w rejonie zabudowy śródmiejskiej w jednostce "A" wielkoprzestrzennych nośników reklamowych naściennych i wolnostojących z wyjątkiem tablic reklamowych naściennych i wolnostojących umieszczonych na poziomie stropu I kondygnacji;

7) nakaz wyposażenia obiektów usługowych w urządzenia zapewniające dostępność osobom niepełnosprawnym;

8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników usług przez gestorów usług;

9) ustala się następujące zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

a) obowiązek usytuowania ogrodzenia w docelowej linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w rejonie wjazdu na teren działki,

b) zakaz wygradzania terenów rolniczych, leśnych, zieleni i wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami R, ZL, ZLz, ZI i WS,

c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MN, U, ZD i ZP.

Podrozdział II-6

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

§ 14. 1. Na obszarze miejscowego planu ustalono następujące, określone na rysunku planu, granice obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz 1568), w stosunku do których obowiązują ustalenia określone w § 11 ust. 1 i 5:

1) zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela i Wszystkich Świętych nr rej. 236;

2) zespół cerkwi, obecnie kościoła filialnego rzymsko-katolickiego p.w. Narodzenia NP. Marii - nr rej. 226;

3) cmentarz rzymskokatolicki - nr rej. 367;

4) cmentarz żydowski - nr rej. 371;

5) "B-1" - strefa ochrony konserwatorskiej;

6) "B-2" - strefa ochrony konserwatorskiej;

7) "K" - strefa ochrony krajobrazu.

2. W stosunku do cmentarza parafialnego, na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1959r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 z późn. zmianami), ustalono, określone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej (izolacyjnej) w odległości 50,0 m od granic cmentarza. Ustalenia dotyczące zagospodarowania strefy określono w § 7 pkt. 2.

3. W stosunku do linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV, na podstawie Polskiej Normy PN-E-05100-1 "Elektroenergetyczne linie napowietrzne, projektowanie i budowa",

ustalono, określone na rysunku planu granice stref technicznych w odległości: dla lini 110 kV 20,0 m od skrajnego przewodu linii, dla linii 15 kV w odległosci 7,0 m od osi linii. Ustalenia dotyczące zagospodarowania strefy określono w § 7 pkt. 1.

4. Na obrzarze miejscowego planu, w dolinie rzeki Brok wyznaczono obszar zagrożony powodzią, dla którego określono zasady zagospodarowania zawarte w § 7 pkt. 1.4.

Podrozdział II-7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków dotyczących scalania nieruchomości.

2. Na terenach zabytkowych i objętych strefami ochrony konserwatorskiej "B1" i "B2", wszelkie podziały nieruchomości po uzyskaniu stosownej decyzji Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obowiązują ustalenia zawarte w § 11).

3. Nakłada się obowiązek wydzielenia terenów pod realizację układu komunikacyjnego.

4. Na terenach nowej zabudowy nieszkaniowej wraz z układem komunikacyjnym, stanowiących zespoły lub kontynuację istniejących układów zabudowy, położonych w następujących jednostkach strukturalnych i określonych następującymi symbolami:

- jednostka "B": B 50.2 MN-P, B51.2 MN-P oraz odcinek ulicy 021 KD,
- jednostka "B": B50.1 MN, B51.1 MN,B53 MN oraz ulica 021 KD,
- jednostka "C": C4 MN,
- jednostka "C": C5 MN i C6 MN oraz odcinek ulic 028 KD i 025 KD,
- jednostka "C": C45 MN oraz ulice 058 KD i 061 KD,
- jednostka "C": C48 MN oraz ulice 061 KD i 010 KZ,
- jednostka "C": C51 Mn i C52 MN oraz ulica 010 KZ,
- jednostka "D": D4 MN i D5 MN oraz ulica 084 KD i odcinek 06 KZ,
- jednostka "D": D8 MN oraz odcinek 06 KZ, ulica 086 KD, 085 KD i 65 KD,
- jednostka "D": D12 MN oraz ulice 065 KD i 067 KD,
- jednostka "D": D10 MN oraz odcinek 06 KZ i ulica 086 KD,
- jednostka "D": D13 MN oraz odcinek 06 KZ i ulica 086 KD,
- jednostka "E": E1 MN, E2 MN, E3MN, oraz ulice 076 KD i 077 KD,
- jednostka "E": E8 MN oraz ulica 079 KD,
- jednostka "E": E9 MN, E10 MN oraz ulice 079 KD i 080 KD,
- jednostka "E": część E5 MN i E6 MN oraz ulice 073 KD i odcinek 074 KD,

należy dokonać podziału jednocześnie z zaleceniem zastosowania procedury scalenia.

5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane, których optymalne zastosowanie określone zostało na rysunku planu:

1) minimalne i maksymalne powierzchnie działek dla zabudowy:

a) zagrodowej - min. 1 500 m^2, max. 3 000 m^2,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej - min. 800 m^2, max. 2 000 m^2,
- bliźniaczej - min. 450 m^2, max. 900 m^2,
- szeregowej (środkowej) - min. 300 m^2, max. 700 m^2;

2) minimalnej szerokości działek dla zabudowy:

a) zagrodowej - min. 24,00 m,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej - min. 20,00 m,
- bliźniaczej - min. 14,00 m, max. 18 m,
- szeregowej (środkowej) - min. 8,00 m, max. 10 m;

3) bezpośredniej przyległości działek do istniejących i projektowanych ulic oraz dojazdów określonych na rysunku planu;

4) zachowania prostopadłości granic do istniejących i projektowanych ulic oraz dojazdów określonych na rysunku planu, lub w przypadku przebiegu granic istniejących działek pod kątem większym niż 45^o zachowania równoległości do tych granic.

6. Dopuszcza się dokonanie podziału w inny sposób niż określony na rysunku planu pod warunkiem zachowania zasad określonych w ust. 2, 3, 4 i 5 oraz opracowania projektu podziału dla całego terenu funkcjonalnego określonego liniami rozgraniczającymi i poszczególnym symbolem.

Podrozdział II-8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustalono warunki i zasady zagospodarowania terenów oraz ich użytkowania odnoszące się do:

1) strefy technicznej, określone w § 7 pkt.1;

2) strefy sanitarnej, określone w § 7 pkt.2;

3) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, określone w § 7 pkt.3;

4) obszaru zagrożonego powodzią, określone w § 7 pkt.4;

5) obszaru doliny rzecznej, określone w § 8 pkt.2;

6) strefy "B-1" - ochrony konserwatorskiej, określone w § 11 ust. 5, pkt.1;

7) strefy "B-2" - ochrony konserwatorskiej, określone w § 11 ust. 5, pkt.2;

8) strefy "K" - ochrony krajobrazu, określone w § 11 ust. 5, pkt.3.

2. Ustala się zakaz zabudowy w obrębie kolidujących sieci infrastruktury technicznej do czasu ich przebudowy.

Podrozdział II-9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Obsługę komunikacyjną terenów zapewniają istniejące i projektowane ulice układu podstawowego miasta.

2. Wyznacza się tereny dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KG, KZ, KL, KD, KDW i KX i ustala się w stosunku do nich następujące parametry i wymagania:

1) odcinki drogowe i uliczne w ciągu przebiegu drogi krajowej nr 66 Zambrów-Bielsk Podlaski oznaczone symbolem 01KG (ul. Warszawska, Zambrowska, 1-go Maja):

a) klasa drogi – główna;
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 25,0 m,
- w wypadku ciągu drogi krajowej powyższe wymagania minimalne są zasadą do stopniowej realizacji,
- na terenach zainwestowanych dopuszcza się adaptację istniejących linii rozgraniczających (od 18,0 do 35,0 m),

c) szerokość jezdni min. 7,0 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,5 m,
- poszerzenia jezdni na wlotach oraz w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy do min. 9,0 m,
- adaptuje się odcinki o szerokości jezdni większej niż 7,0 m,

d) chodniki wydzielone o szerokości min. 2,5 m (wyjątkowo przykrawężnikowe z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami),
e) ścieżki rowerowe dwukierunkowe, wzdłuż chodnika po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości 2,0 m – wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem,
f) linie zabudowy – dla obiektów nowych min. 35,0 m od osi jezdni i min. 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu:
- obiekty istniejące zlokalizowane bliżej mogą być adaptowane pod warunkiem zapewnienia prawidłowych parametrów eksploatacji i ochrony środowiska dla użytkowników obiektów (analizy możliwości adaptacji obiektów powinny być dokonywane na etapie modernizacji lub remontów ww. budynków),

g) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym:
- dopuszcza się adaptację istniejących włączeń z zaleceniem analizy możliwości ograniczenia kolizyjnych ruchowo włączeń lub relacji kierunkowych na włączeniach w wypadku gdy istniejące włączenia i skrzyżowania są rozmieszczone częściej niż co 400 m,

h) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:
- zjazdy mogą być adaptowane jedynie w wypadku, gdy nie ma innej możliwości wjazdu na działkę (brak możliwości obsługi od zaplecza),
- w wypadkach koniecznych adaptacji zjazdów zaleca się łączenie zjazdów lub wykonywanie na poboczu drogi odcinków jezdni lokalnej dojazdowej do działek,
- docelowo obowiązuje maksymalne ograniczenie akcesji działek przyległych do ciągu drogi krajowej;

2) ciąg drogi wojewódzkiej nr 678 – oznaczony na rysunku planu symbolem 02KG (ul. Warszawska):

a) klasa drogi – główna,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
- adaptuje się istniejącą szerokość pasa drogowego na terenach zabudowy - min 25 m i 30 m,

c) szerokość jezdni min. 7,00 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,5 m,
- poszerzenia na wlotach oraz w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy do min. 9,0 m,
- adaptuje się odcinki o szerokości jezdni większej niż 7,0 m pod warunkiem zgodności z zasadami organizacji ruchu,

d) chodniki wydzielone o szerokości min. 1,5 m (wyjątkowo przykrawężnikowe z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami);
e) ścieżki rowerowe dwukierunkowe, wzdłuż chodnika po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości 2,0 m – wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem,
f) linie zabudowy w odległości :
- dla obiektów nowych - min. 30,0 m od osi jezdni i min. 10,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla obiektów zlokalizowanych na obszarze usług F5 U-P i F4 US - 10,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02 KG lub przyległej drogi serwisowej 0105 KDW,

g) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym:
- dopuszcza się adaptację istniejących włączeń z zaleceniem analizy możliwości ograniczenia kolizyjnych ruchowo włączeń lub relacji na włączeniach w wypadku gdy istniejące włączenia i skrzyżowania są rozmieszczone częściej niż co 400 m,
- nowe włączenia z zachowaniem odległości pomiędzy włączeniami min. 600 m,

h) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:
- zjazdy mogą być adaptowane jedynie w wypadku, gdy nie ma innej możliwości wjazdu na działkę (brak możliwości obsługi od zaplecza),
- w wypadkach koniecznych adaptacji zjazdów zaleca się łączenie zjazdów lub wykonywanie na poboczu drogi odcinków jezdni lokalnej dojazdowej do działek,
- docelowo obowiązuje maksymalne ograniczenie akcesji działek przyległych do ciągu drogi wojewódzkiej,
- obsługa terenu 5F U-P poprzez drogę dojazdową wewnętrzną (serwisową) wydzieloną z terenu usług, oznaczoną symbolem KDW;

3) ciągi wylotowe ulic i dróg powiatowych oraz podstawowe, zbiorcze ulice miejskie – oznaczone na rysunku planu symbolami 03 KZ, 04 KZ, 05 KZ i 011 KZ oraz 08-010 KZ:

a) klasa drogi – zbiorcza, dla dróg oznaczonych symbolami 09 KZ, 08 KZ i 011 KZ (odcinki dróg powiatowych Nr 2072B - ul. Białostocka i Ludowa oraz Nr 2052B - wylot drogi Wysokie Mazowieckie - Kulesze Kościelne) docelowo możliwa jest klasa dróg "główna - G",
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
- na terenach zabudowy oraz poza terenami zabudowy - min 20,0 m lub więcej wg stanu istniejącego,
- na terenach zainwestowanych dopuszcza się adaptacje istniejących linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni min. 7,0 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,5 m,
- jezdnia z poszerzeniami na wlotach oraz w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy strzyżowań,
- adaptuje się odcinki o szerokości jezdni węższe i szersze niż 7,0 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu,

d) chodniki wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m lub przykrawężnikowe o szerokości min. 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, w rejonie usług o szerokości min. 3,0 m,

e) ścieżki rowerowe dwukierunkowe, wzdłuż chodników po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości 2,0 m – wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem,

f) linie zabudowy – dla obiektów nowych min. 10,0 m lub 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- obiekty istniejące zlokalizowane bliżej mogą być adaptowane pod warunkiem zapewnienia prawidłowych parametrów eksploatacji (np. drgania) i ochrony środowiska dla użytkowników obiektów (analizy możliwości adaptacji obiektów powinny być dokonywane na etapie modernizacji lub remontów ww. budynków),

g) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym:
- dopuszcza się adaptację istniejących włączeń z zaleceniem analizy możliwości ograniczenia kolizyjnych ruchowo włączeń lub relacji na włączeniach w wypadku gdy istniejące włączenia i skrzyżowania są rozmieszczone częściej niż co 250 m,
- nowe włączenia z zachowaniem odległości pomiędzy włączeniami min. 300 m, w wyjątkowych sytuacjach 150 m na terenie zabudowy i 500 m poza terenami zabudowy,

h) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:
- istniejące zjazdy mogą być adaptowane w wypadku gdy nie ma innej, dogodnej technicznie możliwości wjazdu na działkę (brak dróg dojazdowych oraz możliwości kompleksowej obsługi od zaplecza),
- zaleca się łączenie zjazdów;

4) ciągi ulic obwodowych po stronie zachodnio-południowej zbiorcze ulice miejskie – oznaczone na rysunku planu symbolami 06 KZ i 07 KZ:

a) klasa drogi – zbiorcza,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
- wymagana i projektowana na odcinkach możliwej realizacji - min 20,0 m dla 07 KZ i 30,0 m dla 06 KZ,
- na odcinku 07 KZ dopuszcza się adaptacje istniejących linii rozgraniczających lub zachowanie min. 18,0 m - 25,0 m a w przewężeniach min. 15,0 m - 13,0 m od linii rozgraniczajacych, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenach zainwestowanych dopuszcza się adaptacje istniejących linii rozgraniczających pod warunkiem zapewnienia płynności i bezpieczeństwa ruchu drogowego,

c) szerokość jezdni min. 7,0 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,5 m,
- poszerzenia na wlotach oraz w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy do min. 9,0 m,

d) chodniki wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m (zalecane 2,0 m) lub przykrawężnikowe o szerokości min. 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, w rejonie usług o szerokości min. 3,0 m,

e) ścieżki rowerowe wzdłuż chodników min. po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości 2,00 m – wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem,
f) linie zabudowy dla obiektów nowych zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających ulic:
- min. 10,0 m,
- na odcinku 06 KZ 15,0 m,
- na odcinkach przewężeń 8,0 m i 6,0 m,
- od ul. Przechodniej na odcinku między ul. Podlaską i ul. Kościelną min. 4,0 m;
- obiekty istniejące zlokalizowane bliżej mogą być adaptowane pod warunkiem zapewnienia prawidłowych parametrów eksploatacji (np. drgania) i ochrony środowiska dla użytkowników obiektów (analizy możliwości adaptacji obiektów powinny być dokonywane na etapie modernizacji lub remontów ww. budynków),
g) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym:
- dopuszcza się adaptację istniejących włączeń z zaleceniem analizy możliwości ograniczenia kolizyjnych ruchowo włączeń lub relacji na włączeniach w wypadku gdy istniejące włączenia i skrzyżowania są rozmieszczone częściej niż co 250 m,
- nowe włączenia z zachowaniem odległości pomiędzy włączeniami min. 300 m na terenie zabudowy i 500 m poza terenami zabudowy,
h) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:
- zjazdy mogą być adaptowane jedynie w wypadku gdy nie ma innej możliwości wjazdu na działkę (brak dróg dojazdowych oraz możliwości obsługi od zaplecza),
- zaleca się łączenie zjazdów;

5) ciągi podstawowych, lokalnych ulic miejskich oznaczonych na rysunku planu symbolami od 012 KL do 016 KL:

a) klasa drogi – lokalna,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
- na terenach zabudowy min. 12,0 m,
- poza terenami zabudowy min. 15,0 m,
- na terenach zainwestowanych adaptuje się istniejące, szersze niż 12,0 m linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem planu,
c) szerokość jezdni min. 7,0 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,5 m:
- jezdnia z poszerzeniami na wlotach oraz w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy,
- adaptuje się odcinki o szerokości jezdni węższe i szersze niż 7,0 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu,
d) chodniki wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m lub przykrawężnikowe o szerokości min. 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, w rejonie usług o szerokości min. 3,0 m,
e) ścieżki rowerowe dwukierunkowe wzdłuż chodników po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości 2,0 m – wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem,
f) linie zabudowy dla obiektów nowych zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających ulic:
- adaptuje się istniejące wykształcone linie zabudowy na obszarze stref ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu pod warunkiem zapewnienia prawidłowych parametrów eksploatacji (np. drgania) i ochrony środowiska dla

użytkowników obiektów (analizy możliwości adaptacji obiektów powinny być dokonywane na etapie modernizacji lub remontów ww. budynków),

- w obszarze centrum min. 4,0 m, na pozostałym obszarze min. 6,0 m, zgodnie z rysun-kiem planu,

g) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego,

h) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:

- dopuszczalna bezpośrednia obsługa działek pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;
- adaptuje się istniejące zjazdy,
- zaleca się łączenie zjazdów;

6) publiczne ulice dojazdowe na terenie miasta oraz w obszarach przyległych do terenów zainwestowanych oznaczone na rysunku planu symbolami KD:

a) klasa drogi – dojazdowa,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- na terenach zabudowy min. 10,0 m,
- poza terenami zabudowy min. 15,0 m,
- na terenach zainwestowanych adaptuje się istniejące, szersze niż 10,0 m linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość jezdni min. 6,0 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,0 m:

- jezdnia z poszerzeniami na wlotach oraz w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy,
- adaptuje się istniejące odcinki o szerokości jezdni węższe i szersze niż 6,0 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu,

d) chodniki przykrawężnikowe o szerokości min. 2,00 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami lub wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m,

e) linie zabudowy dla obiektów nowych zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających ulic:

- adaptuje się istniejące wykształcone linie zabudowy na obszarze stref ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu pod warunkiem zapew-nienia prawidłowych parametrów eksploatacji (np. drgania) i ochrony środowiska dla użytkowników obiektów (analizy możliwości adaptacji obiektów powinny być dokonywane na etapie modernizacji lub remontów ww. budynków),
- w obszarze centrum min. 4,0 m, na pozostałym obszarze min. 6,0 m i 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego,

g) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:

- dopuszczalna bezpośrednia obsługa działek pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych,
- adaptuje się istniejące zjazdy,
- zaleca się łączenie zjazdów;

7) pomocnicze ulice dojazdowe oraz ulice zakładowe i na terenach niepublicznych (drogi wewnętrzne) oznaczone na rysunku planu symbolami KDW:

a) klasa drogi – dojazdowa,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
- na terenach zabudowy min.8,0 m, poza terenami zabudowy jako dojazd do użytków tolnych min. 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenach zainwestowanych adaptuje się istniejące, szersze niż 10,0 m linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni min. 5,5 m, w tym 2 pasy ruchu po 2,75 (zalecana szerokość 6,0 m);
- dopuszcza się, w przypadkach znikomego ruchu kołowego jezdnie pieszo-jezdne o szerokości 4,5 m (3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas ruchu pieszego),
- adaptuje się odcinki o szerokości jezdni węższe i szersze niż 5,5 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;

c) chodniki przykrawężnikowe o szerokości min. 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami lub wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m;
d) linie zabudowy dla obiektów nowych zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających ulic:
- adaptuje się istniejące wykształcone linie zabudowy na obszarze stref ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu pod warunkiem zapewnienia prawidłowych parametrów eksploatacji (np. drgania) i ochrony środowiska dla użytkowników obiektów (analizy możliwości adaptacji obiektów powinny być dokonywane na etapie modernizacji lub remontów ww. budynków),
- na pozostałym obszarze min. 6,0 m i 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

e) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
f) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:
- dopuszczalna bezpośrednia obsługa działek pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

8) pomocnicze ciągi pieszojezdne o minimalnym ruchu kołowym z dopuszczeniem ruchu pieszego poboczem jezdni, bez chodników, oznaczone na rysunku planu symbolem KX:

a) klasa drogi – ciąg pieszo-jezdny - chodnik z dopuszczeniem incydentalnych wjazdów lokalnych i komunalnych,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
- dla odcinków o ruchu pieszym i kołowym na terenach zabudowy i poza terenami zabudowy min.6,0 m zalecane 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla odcinków przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego 4,0 m,
- szerokość jezdni - 4,5 m o dopuszczonym ruchu kołowym i pieszym (3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas ruchu pieszego),
- adaptuje się odcinki o szerokości jezdni węższe i szersze niż 4,5 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu,

c) linie zabudowy dla obiektów nowych zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających min. 4,0 m, zalecane 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego,

e) obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe:
- dopuszczalna bezpośrednia obsługa działek pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania pojazdów:

1) adaptuje się istniejące parkingi wydzielone oznaczone na rysunku planu symbolami A 28 KP i B16.2 KP oraz parkingi publiczne zlokalizowane przy obiektach uzyteczności publicznej i usługach, a także przyuliczne miejsca postojowe;

2) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych i postojowych dla użytkowników usług na terenach usług, zgodnie z określoną w planie funkcją terenów;

3) dopuszcza się realizację przyulicznych miejsc parkingowych i postojowych wzdłuż istniejących i projektowanych ulic, za wyjątkiem ulic oznaczonych symbolami KG i KZ oraz odcinków o dużym natężeniu ruchu i w rejonach włączeń komunikacyjnych;

4) zaleca się następujące minimalne wzkaźniki miejsc parkingowych i postojowych parkingowe dla samochodów osobowych na terenach o funkcji określonej na rysunku planu symbolami:

a) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,2 na 1 mieszkanie,

b) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 na 1 budynek,

c) U, UA, UH, UK, Uos, UO, US, UZ - zabudowa usługowa, w tym m.inn:
- hotele, motele, pensjonaty, domy dziennego pobytu dla - 5 na 10 miejsc noclegowych,
- obiekty handlowe - 5 na 100 m^2 powierzchni sprzedaży,
- targowiska - 25 na 1000 m^2 powierzchni całkowitej,
- obiekty gastronomiczne 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 30 na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- kościoły, domy kultury, domy parafialne - 10 na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- kina, sale widowiskowe - 20 na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- szkoły - 2 na 1 pomieszczenie do nauczania,
- przedszkola - 3 na 1 oddział,
- szpitale - 6 na 10 łóżek,
- obiekty sportowe - 20 na 100 użytkowników,

d) P, U-P, P-U - zabudowa produkcyjna, usługowo-produkcyjna i produkcyjno-usługowa w tym:
- dla zakładów - 20 na 100 zatrudnionych, lub 3 na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- place składowe, magazyny, hurtownie, - 5 na na 1000 m^2 powierzchni składowej;

5) ZD - tereny ogrodów działkowych 25 na 100 działek.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

5. Dopuszcza się realizację poszerzerzeń pasów drogowych do parametrów linii rozgraniczających określonych w planie po opracowaniu dokumentacji budowlanej przebudowy dróg.

§ 18. 1. Zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

1) wodociągową z urządzeniami p.poż.;

2) kanalizacji sanitarnej;

3) kanalizacji deszczowej;

4) ciepłowniczą;

5) gazową;

6) elektroenergetyczą;

7) telekomunikacyjną;

8) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność.

2. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące sieci wodociągowej:

1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do miejskiej sieci wodociągowej;

2) adaptuje się istniejące urządzenia zaopatrzenia w wodę: ujęcie, stację wodociągową oraz sieć wodociągową;

3) przewiduje się modernizację, wymianę i przebudowę istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę: ujęcia, stacji wodociągowej oraz sieci wodociągowej w istniejących ciągach ulicznych, sukcesywnie, w zależności od potrzeb;

4) przewiduje się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej o przebiegu w pasach drogowych, między innymi następujących ulic oznaczonych symbolami na rysunku planu:

a) 06 KZ do spięcia z siecią wodociągową w ul. Ludowej i 1-go Maja,

b) 083 KD, 084 KD, 085 KD, 086 KD, 065 KD, 066 KD i 067 KD,

c) części 057 KD (Raginisa), 058 KD, części 059 KD (Staszica), części 060 KD (Sucharskiego), części 061 KD, 064 KD, oraz 010 KZ do spięcia z siecią wodociągową w ul. 1-go Maja, Sucharskiego i 061 KD,

d) 076 KD, 077 KD, 078 KD do spięcia z ul. Przechodnią,

e) 079 KD, 080 KD (ul. Niemcewicza) do spięcia z ul. Przechodnią i Podlaską,

f) 074 KD do spięcia z siecią w ul. Kwiatowej,

g) 02 KG, 0105 KDW, 0100 KDW i 020 KD – zaopatrzenie z sieci wodociągowej w ul. Białostockiej,

h) 021 KD, 0107 KDW do spięcia z siecią wodociągową w ul. Kochanowskiego,

i) 025 KD do spięcia z siecią w ul. Pelca,

j) 03 KZ jako przedłużenie sieci wodociągowej ul. Szpitalnej;

5) sieć wodociągową należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni;

6) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia ścieków:

1) przewiduje się odprowadzenie ścieków poprzez indywidualne przyłącza za pomocą miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) adaptuje się istniejące urządzenia służące odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków – miejski system kanalizacji sanitarnej i oczyszczalnię ścieków;

3) przewiduje się sukcesywną modernizację, wymianę i przebudowę istniejących urządzeń służących oczyszczaniu i odprowadzaniu ścieków, w zależności od występujących potrzeb;

4) przewiduje się rozbudowę miejskiego systemu kanalizacyjnego o przebiegu w pasach drogowych między innymi następujących ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) 04 KZ (Ludowej) z odprowadzeniem poprzez przepompownię do kanału sanitarnego w obrębie skrzyżowania ul. Ludowej i 1-go Maja według opracowanej dokumentacji projektowej przez PPJP 2004 rok,

b) 06 KZ, 065 KD i 066 KD z odprowadzeniem poprzez przepompownię do projektowanej sieci w ul. Ludowej,

c) 083 KD, 084 KD, 085 KD, 086 KD, 065 KD, 067 KD z odprowadzeniem do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Ludowej,

d) 057 KD (Raginisa), 058 KD, 059 KD (Staszica), 061 KD i ul. 060 KD (Sucharskiego) oraz 0115 KDW, 0116 KDW, 0117 KDW, 0118 KDW z odprowadzeniem poprzez przepompownię i kanał tłoczny (w ul. Sucharskiego) do kanalizacji w ul. Wspólnej, według dokumentacji projektowej (Projekt budowlany kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Staszica, Raginisa i Sucharskiego w Wysokiem Mazowieckiem – czerwiec 2004 rok),

e) 010 KZ z odprowadzeniem do projektowanej sieci w ul. Sucharskiego,

f) 03 KZ z odprowadzeniem do kanalizacji w ul. Szpitalnej,

g) 02 KG, 0105 KDW, 0100 KDW z odprowadzeniem do kanalizacji w ul Białostockiej,

h) 020 KD z odprowadzeniem poprzez przepompownię i kanał tłoczny do projektowanej kanalizacji w ul. 02 KG,

i) 021 KD, 0107 KDW z odprowadzeniem poprzez przepompownię i kanał tłoczny do kanalizacji w ul. Kochanowskiego,

j) 072 KD (Ogrodowej) i 071 KD (Kościelnej) z odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Przechodniej (według opracowanej dokumentacji technicznej – PPJP 2004 rok),

k) 012 KL (Jagielońskiej), części 052 KD (Długiej), 049 i 050 KD (Rynek Piłsudskiego) oraz 051 KD (Mystkowskiej) z odprowadzeniem do przebudowanego kolektora

sanitarnego przy rzece Brok - według opracowanej dokumentacji technicznej przez PPJP – 2004 rok,

l) 030 KD (ul. Pawłowskiego) z odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w ul. Pelca (028 KD) - według opracowanej dokumentacji technicznej przez PPJP – 2004 rok,

m) części ul. 04 KZ (Ludowej) i 010 KZ z odprowadzeniem poprzez przepompownię do projektowanej kanalizacji sanitarnej w ul. Staszica,

n) 076 KD, 077 KD, 078 KD z odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w ul. Przechodniej (07 KZ),

o) 073 KD z odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w ul. Kwiatowej (074 KD),

p) 080 KD z odprowadzeniem do ul. Podlaskiej,

q) 063 KD (Skargi) z odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wspólnej (według opracowanej dokumentacji technicznej przez PPJP – 2004 rok),

r) 025 KD z odprowadzeniem do kanalizacji w ul. Pelca.

5) sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg w pasie jezdni;

6) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;

7) dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne dla potrzeb odprowadzenia ścieków z terenów nowobudowanej zabudowy, pod warunkiem obowiązku przyłączenia do sieci kanalizacyjnej w momencie jej wybudowania.

4. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia wód opadowych:

1) przewiduje się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej za pomocą wpustów i odwodnień liniowych;

2) adaptuje się istniejący system kanalizacji deszczowej;

3) przewiduje się sukcesywną modernizację, wymianę i przebudowę wyeksploatowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej wraz z sukcesywnym wprowadzaniem urządzeń oczyszczających na istniejących wylotach do odbiorników;

4) przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej w pasach drogowych ulic:

a) 04 KZ (Ludowej) z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej w ul. Przechodniej - według opracowanej dokumentacji projektowej przez PPJP 2004 rok,

b) części ul. 06 KZ i 066 KD z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej w ul. 1-go Maja,

c) 057 KD (Raginisa), 058 KD, 059 KD (Staszica), 060 KD (Sucharskiego), 061 KD, 0115 KDW, 0116 KDW, 0117 KDW i 0118 KDW z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej (po przebudowie) w ul. 1-go Maja, według dokumentacji projektowej (Projekt budowlany kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Staszica, Raginisa i Sucharskiego w Wysokiem Mazowieckiem – czerwiec 2004 rok),

d) 010 KZ z odprowadzeniem poprzez separator do pobliskiego rowu (w kierunku południowym),

e) 063 KD (Skargi) z odprowadzeniem w kierunku ul. Wspólnej – według opracowanej dokumentacji projektowej przez PPJP 2004 rok,

f) 030 KD (Pawłowskiego) z odprowadzeniem w kierunku ul. Pelca do istniejącej kanalizacji - według opracowanej dokumentacji projektowej przez PPJP 2004 rok,

g) części ul. 06 KZ, 083 KD, 084 KD, 085 KD, 086 KD, 067 KD i 065 KD z odprowadzeniem do projektowanej sieci w ul. Ludowej,

h) 080 KD (ul. Niemcewicza) i 081 KD (Podlaskiej) do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Przechodniej,

i) 076 KD, 077 KD, 078 KD z odprowadzeniem w kierunku zachodnim, poprzez separator do pobliskiego rowu,

j) przedłużenie sieci w ul. Kwiatowej (074 KD),

k) 021 KD z odprowadzeniem do przebiegającego kanału o średnicy 800 mm,

l) 072 KD (Ogrodowej) i części 071 KD (Kościelnej) z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej w ul. Zambrowskiej,

m) 071 KD (Kościelnej) do kanału deszczowego przebiegającego przez teren targowicy,

n) 012 KL (Jagielońskiej), części 052 KD (Długiej), 049 i 050 KD (Rynek Piłsudskiego) oraz 051 KD (Mystkowskiej) z odprowadzeniem poprzez separator do rzeki Brok - według opracowanej dokumentacji technicznej przez PPJP – 2004 rok,

o) 020KD z odprowadzeniem do pobliskiego rowu.

5) sieć kanalizacji deszczowej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg w pasie jezdni;

6) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;

7) ustala się obowiązek stosowania urządzeń oczyszczających (separatorów) na istniejących i projektowanych wylotach kanałów deszczowych do odbiorników.

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) przewiduje się zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualne przyłącza za pomocą miejskiego systemu ciepłowniczego i ciepłowni miejskich;

2) adaptuje się istniejące urządzenia służące zaopatrzeniu w ciepło – miejski system ciepłowniczy i ciepłownie miejskie;

3) przewiduje się sukcesywną modernizację, wymianę i przebudowę istniejących urządzeń służących zaopatrzeniu w ciepło, w zależności od występujących potrzeb;

4) przewiduje się rozbudowę miejskiego systemu ciepłowniczego w miarę potrzeb, a lokalizacja przebiegu sieci zostanie ustalona w ramach opracowania projektów budowlanych;

5) przewiduje się alternatywne zaopatrzenie w ciepło w oparciu o gaz ziemny rozprowadzany za pomocą istniejących i projektowanych urządzeń oraz sieci i instalacji gazowych.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz dla potrzeb komunalno-bytowych, grzewczych i technologicznych nastąpi poprzez przyłącza i instalacje gazowe w oparciu o istniejącą i przewidywaną sieć gazową średniego ciśnienia zlokalizowaną na terenie miasta Wysokie Mazowieckie;

2) adaptuje się istniejące urządzenia zaopatrzenia w gaz: stacje redukcyjne I i II stopnia oraz sieć gazową wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia;

3) przewiduje się sukcesywną modernizację, wymianę oraz przebudowę istniejących sieci i instalacji gazowych, w zależności od potrzeb;

4) przewiduje się budowę nowych odcinków sieci gazowej średniego ciśnienia o przebiegu w pasach drogowych, w tym między innymi pasach drogowych ulic określonych na rysunku planu symbolami:

a) 04 KZ - ul. Ludowej,

b) 06 KZ, 05 KZ - ul. Brykowska, 083 KD, 084 KD, 085 KD, 065 KD, 066 KD i 067 KD,

c) 057 KD - ul. Raginisa, 058 KD, 059 KD - ul. Staszica, 060 KD część ul Sucharskiego, 061 KD, 010 KZ oraz 0115 KDW, 0116 KDW,

d) 076 KD, 077 KD, 078 KD, 081 KD - ul. Podlaska - zaopatrzenie w gaz z sieci w ul. Przechodniej,

e) 079 KD i 080KD - ul. Niemcewicza,

f) 073 KD i przedłużeniu sieci w ul. Kwiatowej,

g) 02 KG, 0105 KDW i 020 KD - zaopatrzenie z sieci gazowej w ul. Białostockiej,

h) 021 KD, 0107 KDW do spięcia z siecią w ul. Kochanowskiego,

i) 03 KZ jako przedłużenie sieci w ul. Szpitalnej,

j) 030 KD - ul. Pawłowskiego;

5) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;

7. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące elektroenergetyki:

1) adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne WN, SN i NN;

2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych przewidzianych do realizacji w tym m.inn.:

a) dwóch stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przechodniej na terenie oznaczonym symbolem E3 MN,

b) budowę stacji transformatorowej 15/0,4 przy ul. Zambrowskiej (01 KG) na terenie oznaczonym symbolem F1 U-KS,

c) linii kablowej 15 kV od istniejącej linii 15 kV przy ul. Warszawskiej (02 KG), poprzez projektowane stacje transformatorowe do linii napowietrznej 15 kV przy ul. Przechodniej (07 KZ),

d) linii napowietrznych kablowych nn, komunalno-oświetleniowych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie,

e) stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na terenie oznaczonym C45 MN przy ul. Sucharskiego (060 KD), w miejscu istniejącej stacji słupowej przeznaczonej do demontażu,

f) linii kablowej 15 kV od istniejacej linii napowietrznej 15 kV w ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 010 KZ poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe do stacji transformatorowej przy ul. Mickiewicza (055 KD),

g) stacji transformatorowej 15/0,4 na terenie oznaczonym C31 ZP,

h) linii 15 kV na terenie oznaczonym w planie symbolem D20 P-U, D21 P-U, D22 P-U zastępującej linię przewidzianą do demontażu,

i) stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D6 U przy drodze oznaczonej 06 KZ,

j) linii kablowej 15 kV od projektowanej linii 15 kV w ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 06 KZ poprzez projektowaną stację transformatorową do istniejącej linii napowietrznej 15 kV przy ul. Nowej (082 KD);

3) istniejące stacje transformatorowe przystosować do zwiększonego obciążenia na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;

4) zachować strefę ochronną od istniejących linii napowietrznych 15 kV;

5) kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenów przewidzianych pod zainwestowanie odcinki linii napowietrznych 15 kV należy przebudować;

6) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;

7) modernizacja urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebiegających po gruntach prywatnych, po istniejących trasach lub w pasach drogowych;

8) realizacja nowych odcinków linii nn komunalno-oświetleniowych w pasach drogowych ulic;

9) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznych w ramach opracowania projektów budowlanych.

8. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące telekomunikacji:

1) obsługę odbiorców przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) zaleca się stosowanie przewodów podziemnych;

3) modernizacja i rozbudowa istniejącej napowietrznej sieci z dopuszczeniem budowy sieci i przyłączy jako napowietrznej;

4) modernizację i budowę nowej sieci telekomunikacyjnej należy zlokalizowć w pasach istniejących i projektowanych ulic;

5) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych.

9. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych - w sposób zorganizowany za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb z zaleceniem stosowania wstępnej selekcji i wywóz na komunalne wysypisko śmieci.

10. Realizacja modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktuty technicznej z zachowaniem wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień, ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać z właścicielami lub zarządcami sieci.

Podrozdział II-10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. 1. Tereny przewidziane niniejszym planem docelowo pod inne niż dotychczasowe zainwestowanie pozostawia się do czasu realizacji w istniejącym użytkowaniu pod warunkiem:

1) uwzględnienia docelowych linii rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów;

2) uwzględnienia docelowego przeznaczenia terenu.

2. Niniejszy plan nie określa terminów realizacji ustaleń dotyczących docelowego zagospodarowania terenów.

Podrozdział II-11

Obrona cywilna

§ 20. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej i przeciwpożarowej:

1) w realizowanych obiektach budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego i magazynowego przewidzieć ukrycia dla ludności typu II wykonywane we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;

2) w przypadkach realizacji obiektów na więcej niż 15 użytkowników opracować w uzgodnieniu z odpowiednią służbą ds. obrony cywilnej „Aneks OC”;

3) zapewnić awaryjne studnie wody pitnej w promieniu min. 800 m;

4) zabezpieczyć istniejące studnie przed likwidacją i przystosować do ich eksploatacji w sytuacji kryzysowej;

5) oświetlenie zewnętrzne (ulice, place, zakłady pracy) przystosować do zaciemniania i wygaszania;

6) zapewnić normatywne parametry realizowanych i modernizowanych dróg i ulic.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

Podrozdział III-1

Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie oznaczonych symbolami R, ZL, ZLz, ZI i WS położonych na obszarze miasta w jednostkach strukturalnych "A", "B", "C", "D", "E" i "F"

(cały obszar miasta)

§ 21. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami R, ZL i ZLz położone w następujących jednostkach:

- **"B"- B16.3 R, B30.2R, B43 R, B44 R, B51.3 R, B54 R,**
- **"C" - C22 R, C55 R,**
- **"D" - D33 R, D34 ZL, D36 ZL, D35 ZL, D 37 R,**
- **"E" - E20.2 R, E 21 R, E 29 R, E 30.2 R, E43 R, E44 R, E45 R, E46 R, E 47 R,**
- **"F" - F7 R, F8 R-ZL-ZLz, F9 R, F10 R-ZL-ZLz, F11 R-ZL-ZLz, F12 ZL-ZLz-R, F13 ZL-ZLz-R, F14 ZL-ZLz-R, F15 R,**

dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) tereny oznaczone symbolem R: tereny rolnicze, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.)

   b) tereny oznaczone symbolem ZL i ZLz: tereny leśne i postulowane do zalesień, w stanie istniejącym lasy, grunty leśne i grunty rolne:

      - zaleca się zalesienie gruntów postulowanych do zalesień położonych w jednostce F, wyróżnionych i określonych na rysunku planu symbolem ZLz,
      - dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych gleb klas V i VI przylegających do kompleksów leśnych lub stanowiących enklawy śródleśne,

   c) na terenach oznaczonych R, ZL i ZLz dopuszcza się przebiegi tras sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie określa się;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18, w tym w szczególności:

- dostępność komunikacyjna do terenów rolniczych z istniejących dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie określa się.

§ 22. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZI, położone w następujących jednostkach:

- **"A" - A2 ZI, A3 ZI, A43 ZI, A44 ZI,**
- **"B"-17 ZI, B29 ZI,**
- **"E" - E18.2 ZI,**

dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze wchodzące w obszar doliny rzeki Brok, w stanie istniejącym: łąki i patwiska oraz inne (nieużytki, zakrzaczenia itp.);

- dopuszcza się przebiegi tras sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18:

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie określa się.

§ 23. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami WS, położone w następujących jednostkach:

- **"A" - A WS,**
- **"B"- B WS,**
- **"E" - E WS,**

dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych, w stanie istniejącym rzeka Brok;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie określa się;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie - nie określa się;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność komunikacyjna do terenów wód publicznych z istniejących dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub pas przybrzeżny wolny od zabudowy i wygrodzenia (1,5 m);

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie określa się.

Podrozdział III-2

Ustalenia dotyczące terenów położonych w jednostce strukturalnej "A"

(centralna część miasta)

§ 24. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A9 MW-U, A10 MW-U, A34 MW, A40 MW-U, A42.1 MW, A42.2 MW-U, A42.3 MW-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszeniem usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową i usługową oraz sposób zagospodarowania terenu,

   b) dopuszcza się realizację garaży dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej, w formie jednorodnych zesopłów lub niezależnego obiektu pod warunkiem:

      - zharmonizowania z architekturą budynków mieszkalnych i zagospodarowaniem terenu,

      - realizacji w sposób zorganizowanej działalnosci inwestycyjnej,

   c) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki,

   d) obowiązuje utrzymanie funkcji usługowej w parterach budynków wzdłuż ulic Jagielońskiej, Ludowej i Szpitalnej,

   e) wyklucza się realizację działalności uciążliwej oraz hurtowni i magazynów,

   f) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

   g) dopuszcza się wprowadzenie nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

   h) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

      - 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 8,00 m,

      - 08 KZ ul. Ludowej - w odległości 8,00 m i 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

      - 012 KL ul. Jagielońskiej - w odległości 6,0 m,

- 053 KD ul. Armii Krajowej - w odległości 6,0 m,
- 03 KZ ul. Szpitalnej - w odległości 10,0 m,
- 0 55 KD ul. Mickiewicza - w odległości 6,0 m;

b) zagospodarować min. 35% terenu w formie biologicznie czynnej,

c) wysokość budynków mieszkalnych:

- zachować istniejącą ilość kondygnacji użytkowych z dopuszczeniem adaptacji poddasza na cele użytkowe;
- dopuszcza się zwiększenie istniejącej wysokości budynków w przypadku zmiany konstrukcji dachu;
- dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych dla nowej zabudowy - cztery,

d) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) dachy płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o,

g) zakaz rozbudowy budynków wzdłuż ulic 1-go Maja, Ludowej i Jagielońskiej powodującej wydłużenie elewacji frontowej;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie określa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 25. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A5 MN, A6 MN, A7 MN, A8 MN, A20 MN-U, A21 MN-U, A22 MN-U, A23 MN-U, A 24 MN-U, A 25 MN-U, A26 MN-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5 MN, A6 MN, A7 MN, A8 MN:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej;

b) dla terenów oznaczonych symbolami: A20 MN-U, A21 MN-U, A22 MN-U, A23 MN-U, A24 MN-U, A25 MN-U, A26 MN-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług,
- uzupełniające - urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową i usługową oraz sposób zagospodarowania terenu,

b) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt. 6,

c) obowiązuje utrzymanie funkcji usługowej w parterach budynków na terenach oznaczonych symbolami MN-U wzdłuż ulic: Długiej od strony, Rynku Piłsudskiego, Żwirki i Wigury, 1000-lecia w rejonie Rynku Piłsudskiego, Mystkowskiej w rejonie Rynku Piłsudskiego, Ludowej i Jagielońskiej,

d) dopuszcza się realizację niezależnej zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami MN-U pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników usług,

e) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz adaptuje się usługi w istniejących budynkach gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową,

f) na terenach strefy ochrony konserwatorskiej "B1" w pierzejach zabudowy o zwartym charakterze obowiązuje realizacja budynków w formie zwartej,

g) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadkach występowania w sąsiedztwie zabudowy bliźniaczej lub w przypadku występowania na działce przyległej budynku po granicy działki,

h) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej oraz zaleca się ich bliźniaczenie z budynkami na działkach sąsiednich,

i) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

j) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy nowymi budynkami w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

k) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla terenów A5 MN, A7 MN, A8 MN, A20 MN-U, A21 MN-U, A22 MN-U, A23 MN-U, A 24 MN-U, obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej "B1" zawarte w § 11 ust. 5, pkt. 1,

b) dla terenów 25 MN-U i A26 MN-U obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej "B2" zawarte w § 11 ust. 5, pkt. 2,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę w odległości: bezpośrednio przy linii rozgraniczającej, 4,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej ulic zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonychna rysunku planu symbolami:

- 08 KZ ul. Ludowej - w odległości min.8,0 m,
- 012 KL ul. Jagielońskiej - w odległości min.4,0 lub 6,0 m,
- 013 KL ul. 1000 - lecia - w odległości min.8,0 m,
- 048 KD ul. Dolnej - w odległości min. 4,0 m,
- 051 KD ul. Mystkowskiej - w odległości min. 6,0 m,

c) zagospodarować min. 30% terenu w formie biologicznie czynnej,

d) szerokość elewacji frontowych budynków wolnostojących w nawiązaniu do szerokości budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;

e) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne,w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe,

f) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) dachy o geometrii:

- na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11 ust. 5 pkt. 1 lit. e i pkt 2 lit. d,
- na pozostałym obszarze o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15:

a) zakaz wtórnych podziałów zmniejszających powierzchnie istniejących działek budowlanych;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A1 UO, A4 UO, A11 UO, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu oświaty z towarzyszeniem sportu, rekreacji i zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) zakaz nadbudowy budynków,

d) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę funkcji usług oświaty na inne usługi z zakresu obsługi ludności, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - część terenów oznaczonych symbolami A1 UO i A4 UO położona jest w obszarze doliny rzeki Brok obowiązują ustalenia określone w § 6, § 7 i § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenów oznaczonych symbolami A1 UO i A4 UO położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiazują ustalenia zawarte § 11 ust. 5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określa §13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 012 KL ul. Jagielońska - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę w odległości bezpośrednio przy linii rozgraniczającej lub w istniejącej odległości od niej z zakazem sytuowania nowych obiektów wykraczających poza tą linię w kierunku linii rozgraniczającej ul. Jagielońskiej oraz dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w ramach odtworzeń i uzupełnień w odległości min. 4,0 m od linii rozgraniczającej,
- 01 KG ul. Zambrowska i 1-go Maja - jako nieprzekraczalna w odległości 8,0 m,
- 053 KD ul. Armii Krajowej - w odległości 6,0 m,

b) powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia jako poddasze użytkowe,

e) dachy wysokie, dwu i wielospadowe, symetryczne o geometrii nawiązującej do form historycznych, nachylenie połaci 35^{o} - 45^{o}:

f) w przypadku obiektów sportowych dopuszcza się wysokość i geometrię dachów w nawiązaniu do potrzeb technologicznych,

g) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A18 U, A31 UA, A32 UA, A35 UA-UC, A36 UA-UC, A37 UA, A38 UA, A39 UA, A41 UA, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej i specjalnej oraz obsługi ludności;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejące funkcje, zabudowę i zagospodarowanie terenów,

   b) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A35 UA-UC pod realizację usług z zakresu obsługi ludności,

   c) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

   d) zakaz nadbudowy budynków,

   e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę na inne usługi z zakresu administracji i obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,

   f) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

      - 08 KZ ul. Ludowej - zgodnie z ukształtowana zabudową w odległości ok.12,0 m wg z rysunku planu, nieprzekraczalne 8,0 m i 10,0 m wg rysunku planu,
      - 03 KL ul. Szpitalnej - w odległości 10,0 m,
      - 055 KD ul. Mickiewicza - obowiązujące zgodnie z ukształtowaną zabudową bezpośrednio przy linii rozgraniczającej ulicy, nieprzekraczalne w odległości 6,0 m oraz wg rysunku planu,

   b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

   c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

   d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

   e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

   f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

      - dopuszcza się utrzymanie zwartej pierzei zabudowy wzdłuż ul. Ludowej;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A15 Uos, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego - Kościół Rzymsko-katolicki p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

b) istniejący teren wraz z obiektem stanowi zabytek wpisany do rejestru pod nr 226, wszelka działalność inwestycyjna na terenie i przy zabytku wg zasad określonych w § 11 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren wraz z obiektem stanowi zabytek wpisany do rejestru pod nr 226 oraz położony jest jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiazują ustalenia zawarte § 11 ust. 1 i 4 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 29. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A12 U, A14 U, A16 UH, A17 U-M, A19 UH, A30 U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności w tym handlu, gastronomii i innych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów;

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) zakaz nadbudowy budynków na terenach oznaczonych symbolami A16 UH, A19 UH i A30 UH;

d) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę funkcji usług na inne usługi z zakresu obsługi ludności, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

e) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami A12 U i A17 U-M;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny oznaczone symbolami A12 U, A14 U, A16 UH i A17 U-M położone są w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiazują ustalenia zawarte § 11 ust. 1 i 5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne liniie zabudowy od linii rozgraniczających ulic określonych na rysunku planu symbolami:

- 08 KZ ul. Ludowej - w odległości 8,00 m,

- 012KL ul. Jagielońskiej - w odległości 4,0 m i 6,0 m,

- 052 KD ul. Długa - w odległości 6,00 m,

- 053 KD ul. Pl. Odrodzenia - w odległości 4,00 m;

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

- dopuszcza się utrzymanie zwartej pierzei zabudowy wzdłuż Pl. Odrodzenia;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A27 ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona - "Rynek Piłsudskiego";

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenu,

   b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

   c) dopuszcza się organizację imprez masowych i związane z tym tymczasowe zagospodarowanie terenu,

   d) teren stanowi element historycznego układu przestrzennego miasta, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 11 ust.5;

   e) teren stanowi przestrzeń publiczną miasta, wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 13;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren stanowi element historycznego układu przestrzennego miasta, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 11 ust.5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A28 K-KP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej - część "Rynku Piłsudskiego", w tym: przebieg ciągu komunikacyjnego oraz wydzielone parkingi publiczne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenu,

   b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

   c) dopuszcza się organizację imprez masowych i związane z tym tymczasowe zagospodarowanie terenu,

d) teren stanowi element historycznego układu przestrzennego miasta, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 11 ust.5,

e) teren stanowi przestrzeń publiczną miasta, wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 13;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren stanowi element historycznego układu przestrzennego miasta, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 11 ust.5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A29 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu obsługi podróżnych komunikacji zbiorowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu: dworzec PKS, usługi handlu i gastronomii;

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) zakaz nadbudowy budynku,

d) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,

e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiazują ustalenia zawarte § 11 ust. 5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę w nawiązaniu do zabudowy na terenie oznaczonym A25 MN-U;

b) powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejącego obiektu lub do dachów zabudowy utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A33 ZP-UK, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu kultury;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- A33.1 UK - usługi z zakresu kultury,

- A33.2 ZP - zieleń urządzona "Park Miejski",

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejacego obiektu w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) zakaz nadbudowy budynku,

d) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę;

b) powierzchnia zabudowy działki - nie określa się,

c) zagospodarować min. 70% powierzchni terenu oznaczonego symbolem A33.2 ZP w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachu, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejącego obiektu;

f) szerokość elewacji frontowej budynków - zachować istniejącą szerokość elewacji frontowej budynku.

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A13 C, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło (miejska kotłownia gazowa);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę, urządzenia i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy parametrów technicznych urządzeń, stanu technicznego oraz estetyki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej "B1" zawarte § 11 ust.5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w§ 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę;

b) powierzchnia zabudowy działki - nie określa się,

c) wolną od zabudowy powierzchnię działki zagospodarować w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość zabudowy - dostosować do potrzeb technologicznych, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachu, dach rozbudowywanego lub modernizowanego obiektu o geometrii nawiązującej do istniejącego;

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące budynku związanego z obsługą ciepłowni - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

Podrozdział III-3

Ustalenia dotyczące terenów położonych w jednostce strukturalnej "B" (północno-wschodnia część miasta)

§ 35. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: B1 MN, B2 MN, B3 MN, B4 MN, B5 MN, B6 MN, B7 MN, B9 MN-U, B18 MN, B19 MN, B20 MN, B21 MN, B22 MN, B23 MN, B24 MN, B25 MN, B26 MN, B27 MN, B28 MN, B30 MN-RM-R, B31 MN, B32 MN, B33 MN, B34 MN, B35 MN, B36 MN, B41 MN, B50 MN, B51 MN-R, B53 MN, B55 MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) na terenach oznaczonych symbolami B1 MN, B2 MN, B3 MN, B4 MN, B5 MN, B6 MN, B7 MN, B18 MN, B19 MN, B20 MN, B21 MN, B22 MN, B23 MN, B24 MN, B25 MN, B26 MN, B27 MN, B28 MN, B31 MN, B32 MN, B33 MN, B34 MN, B35 MN, B36 MN, B41 MN, B50.1 MN, B51.1 MN, B53 MN, B55 MN:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,

b) na terenie oznaczonym symbolem B9 MN-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług,
- uzupełniające - urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji,

c) na terenach oznaczonych symbolami B30.1 MN-RM:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
- uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastuktury technicznej, komuni-kacji;

d) na terenach oznaczonych symbolami B50.21 MN-P-U, B51.2 MN-P-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy produkcyjo-usługowej,
- uzupełniające - urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu, w tym następujące rodzaje zabudowy:

- szeregową na terenach oznaczonych symbolami: B2 MN, B3 MN, B6 MN, B7 MN,
- bliźniaczą na terenach oznaczonych symbolami: B1 MN,
- bliźniaczą i wolnostojącą na terenach oznaczonych symbolami: B4 MN, B22 MN, B23 MN, B24 MN, B30 MN-RM-R, B31 MN, B32 MN, B35 MN, B36 MN,
- wolnostojącą na pozostałym obszarze, z dopuszczeniem bliźniaczej w przypadkach istniejących uwarunkowań lub kontynuacji istniejącej, bezpośrednio sąsiadującej zabudowy,

b) wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostoącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: B50 MN , B51 MN-R i B53 MN,

c) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt. 6,

d) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz adaptuje się usługi w istniejących w budynkach gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową,

e) na terenach strefy ochrony konserwatorskiej "B2" w pierzejach zabudowy dopuszcza się, jako kontynuację istniejącej zabudowy, realizację budynków mieszkalnych usytuowanych po granicy,

f) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadkach występowania w sąsiedztwie zabudowy bliźniaczej lub w przypadku występowania na działce przyległej budynku po granicy działki,

g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej oraz zaleca się ich bliźniaczenie z budynkami na działkach sąsiednich,

h) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

i) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy nowymi budynkami w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

j) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem B9 MN-U położoną w strefie sanitarnej „SC-50” (izolacyjnej) od cmentarza oraz dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-produkcyjnej z wyjątkiem związanej z artykułami żywnościowymi i żywienia zbiorowego,

b) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze zagrożonym powodzią pod warunkiem wykonania we własnym zakresie zabezpieczeń przed skutkami powodzi,

c) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze doliny rzeki Brok,

d) zakaz budowy nowych obiektów w dolinie rzeki Brok,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla części terenów B30.1 MN-RM, B31 MN i B34 MN, obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej "B2" zawarte w § 11 ust. 5, pkt. 2,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami, w tym m.in.:

- 01 KG ul. Zambrowskiej - w odległości 8,0 m lub 12,0 m,

- 02 KG ul. Warszawskiej - w odległości 8,0 m, 10,0 m, 15,0 m,
- 08 KZ ul.Ludowej - w odległości min. 6,0 m,
- 09 KZ ul.Białostockiej - w odległości 6,0 m, 8,0 m i 10,0 m;
- 013 KL ul. Żwirki i Wigury i 1000-lecia - w odległości 6,0 m lub 8,0 m,
- 015 KL ul. Kochanowskiego - w odległości 10,0 m lub 15,0 m,

b) zagospodarować min. 50% terenu w formie biologicznie czynnej,

c) szerokość elewacji frontowych:

- nowych budynków na terenach istniejącej zabudowy w nawiązaniu do szerokości budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;
- budynków na terenach zabudowy ozn. symbolami B50.1 MN, B50.2 MN, B51.1 MN i B51.2 MN od 10,0 m do 18,0 m,

d) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne,w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe,

e) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) dachy o geometrii:

- na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 2 lit. d,
- na pozostałym obszarze o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielo-spadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o,

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15;

- obowiązuje zakaz wtórnych podziałów zmniejszających powierzchnie istniejących działek budowlanych;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 36. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem B16 RM-R, na którym wydziela się tereny oznaczone symbolami B16.1 RM, B16.2 KP, B16.3 R, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa o cechach zabudowy zagrodowej, w tym:

a) 16.1 RM - zabudowa mieszkaniowa zagrodowa: zabudowania parafialne wraz gospodarstwem,

b) 16.2 KP - parking dla samochodów osobowych przy parafii,

c) 16.3 R - teren rolniczy parafii;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

b) budynek plebanii położony na terenie B16.1 RM stanowi zabytek wchodzący w skład zespołu kościoła parafialnego wpisanego do rejestru pod nr 236, wszelka działalność inwestycyjna na terenie i przy zabytku wg zasad określonych w § 11 ust.1,

c) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy oraz modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków gospodarczych w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki oraz pod warunkiem zharmonizowania z budynkiem plebani i otoczeniem zespołu kościoła parafialnego,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w §: 7, i 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - budynek plebanii położony na terenie B16.1 RM stanowi zabytek wchodzący w skład zespołu kościoła parafialnego wpisanego do rejestru pod nr 236, oraz położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiazują ustalenia zawarte § 11 ust. 1 i 5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz wydzielania działek pod nową zabudowę;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 37. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem B15 Uos, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa z zakresu kultu religijnego - Kościół Rzymskokatolicki p.w. Św. Jana Chrzciciela i Wszystkich Świętych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

b) istniejący teren wraz z obiektami stanowi zabytek wchodzący w skład zespołu kościoła wpisany do rejestru pod nr 236, wszelka działalność inwestycyjna na terenie i przy zabytku wg zasad określonych w § 11 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren wraz z obiektem stanowi zabytek wpisany do rejestru pod nr 236 oraz położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiazują ustalenia zawarte § 11 ust. 1 i 5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 38. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem B14 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności związanej z obsługą parafii (dom parafialny, dom pogrzebowy);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

   b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki pod warunkiem zharmonizowania z otoczeniem zespołu kościoła parafialnego,

   c) zakaz nadbudowy budynków,

   d) obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej w budynkach położonych w strefie sanitarnej (izolacyjnej) od cmentarza,

   e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiazują ustalenia zawarte § 11 ust. 5 pkt.1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy - adaptuje się jako obowiązujące linie zabudowy wykształcone istniejącą zabudową, określone na rysunku planu:

      - obowiązuje zakaz wykraczania zabudową poza istniejące linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulicy,

   b) powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,

   c) zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

   d) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne,w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe,

   e) geometria dachów dachy wysokie, dwu lub wielospadowe, symetryczne o geometrii nawiązującej do istniejących lub form historycznych, nachylenie połaci 35^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków:

- od strony ul. Jagielońskiej ozn. symbolem 012 KL zachować istniejącą szerokość elewacji,
- od strony ul. Zambrowskiej nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 39. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: B37 UO i B 38 U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu oświaty z towarzyszeniem sportu, rekreacji i zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

d) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę funkcji usług oświaty na inne usługi z zakresu obsługi ludności, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne liniie zabudowy od linii rozgraniczających ulic określonych na rysunku planu symbolami:

- 013 KZ ul. 1000-lecia - w odległości 8,0 m,
- 031 KD ul. 25-lecia Osiedla - w odległości 6,0 m,
- 032 KD ul. Jana Pawła II - w odległości 8,0 m,
- 034 KD ul. Wesołowskiego - w odległości 6,0 m;

b) powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o,

f) w przypadku obiektów sportowych dopuszcza się wysokość i geometrię dachów w nawiązaniu do potrzeb technologicznych,

g) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie określa się;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 40. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: B8 U, B20 U, B39 U, B40 UH, B47 U, B48 U, B49 U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności w tym administracji publicznej i specjalnej, handlu,gastronomii i innych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę funkcji usług na inne usługi z zakresu obsługi ludności, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

d) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem B20 U;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulic określonych na rysunku planu symbolami, w tym m.in.:

- 01 KG ul. Zambrowskiej - w odległości 8,0 m,

- 09 KZ ul. Białostockiej - w odległości 8,0 m,

- 013 KL ul. Żwirki i Wigury - w odległości 6,0 m,

- 015 KL ul. Kochanowskiego - w odległości 10,0 m,
- 031 KD ul. 25-lecia Osiedla - w odległości 6,0 m,
- 032 KD ul. Jana Pawła II - w odległości 8,0 m,
- 038 KD ul. Słowackiego - w odległości 6,0 m,
- 042 KD ul. Kard. Wyszyńskiego - w odległości 8,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenów pod warunkiem:

a) zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej,

b) zapewnienia przyległości frontu działki do drogi publicznej o szerokości umożliwiającej lokalizację elewacji frontowej budynku,

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 41. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem B52 US, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) przewiduje się realizację zalewu na potrzeby kąpieliska opartego na zasobach wodnych rzeki Brok pod warunkiem:

- wykonania stosownych badań wodno - gruntowych w celu określenia możliwości realizacyjnych wraz ze skutkami wpływu na środowisko,
- uzyskania stosownych uzgodnień i pozwoleń przewidzianych przepisami prawa (w tym Prawo Ochrony Środowiska i Prawo Wodne),

b) przewiduje się realizację plaży wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami oraz elementami małej architektury,

c) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych (m.inn. boisk uniwersalnych),

d) przewidzieć w ramach inwestycji miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów,

e) dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego związanego z obsługą kąpielska oraz usługami towarzyszącymi (m.inn. gastronomia, wypożyczalnia sprzętu),

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w §: 7, 9 i 10 oraz:

a) realizacja kąpieliska wraz z urządzeniami z wykorzystaniem wód rzeki Brok na obszarze doliny rzeki Brok pod warunkiem zastosowania się do ustaleń zawartych w pkt.2 lit.a,

b) zakaz zabudowy na obszarze doliny rzeki Brok;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,00 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 021 KD,

b) powierzchnia zabudowy do 20% (w tym parkingi) powierzchni działki,

c) zagospodarować maksymalną powierzchnię działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - stosownie do funkcji obiektu;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału terenu;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 42. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem B11 ZC, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: cmentarz żydowski - zamknięty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu:

a) obowiazuje zakaz dokonywania pochówków,

b) dopuszcza się wygrodzenie terenu cmentarza oraz prowadzenie prac porządkowych i pielęgnacyjnych pod warunkiem uwzględnienia ustaleń odnoszących się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w pkt.4,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7 i 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren cmentarza żydowskiego stanowi zabytek wpisany do rejestru pod nr 371, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 i 5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszczenie kształtowania zieleni jako założenia parkowego,

b) dopuszczenie rozwiązań małej architektury i oświetlenia,

c) zakaz stosowania nośników reklamowych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie określa się;

§ 43. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem B12 ZC, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: cmentarz grzebalny - parafialny;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu:

a) dopuszcza się pochówki na wolnych kwaterech,

b) dopuszcza się realizację kaplicy cmentarnej lub domu pogrzebowego oraz prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych istniejących budowli cmentarnych pod warunkiem uwzględnienia ustaleń odnoszących się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w pkt.4,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7 i 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu cmentarza rzymsko-katolickiego stanowi zabytek wpisany do rejestru pod nr 367, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 i 5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) obowiązek kształtowania zieleni jako założenia parkowego,

b) dopuszczenie rozwiązań małej architektury i oświetlenia,

c) zakaz stosowania nośników reklamowych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie określa się;

§ 44. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: B42 P-U, B45 P-U-M, B46 P-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno - usługowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów na terenach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- B42.1 P-U, B42.2 P-U, B45.2 P-U, B45.4 P-U, B46 P-U - zabudowę produkcyjno - usługową,
- B45.1 P-U-M - zabudowa produkcyjno-usługowa z funkcją mieszkaniową jako dopuszczalną,
- B45.3 U-M - zabudowa usługowo-mieszkaniowa,
- B45.5 MW - zabudowa mieszkaniowa (komunalny budynek wielorodzinny),

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami: B45.2 P-U, B45.4 P-U i B46 P-U,

d) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu oraz zmianę zakresu prowadzonej działalności w ramach funkcji określonej planem;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10 - obowiązuje zakaz zabudowy na obszarze doliny rzeki Brok,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 09 KZ ul. Białostockiej - w odległości 8,0 m,
- 021 KD (projektowanej) - w odległości 6,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,

c) w zagospodarowaniu terenu względnić min. 30% powierzchni w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenów pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej,

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 45. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: B10 ZP i B13 ZP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się wzbogacenie zagospodarowania terenu różnymi formami zieleni oraz elementami małej architektury,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

Podrozdział III-4

Ustalenia dotyczące terenów położonych w jednostce strukturalnej "C"

(południowo - wschodnia część miasta)

§ 46. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: C23 MW, C24 MW, C34 MW:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową i usługową oraz sposób zagospodarowania terenu,

   b) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki,

   c) wyklucza się realizację działalności uciążliwej;

   d) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

   e) dopuszcza się wprowadzenie nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

   f) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KG ul. 1-go Maja:

      - dla terenów oznaczonych C23 MW i C24 MW w odległości 10,0 m,

      - dla terenu oznaczonych C34 MW w odległości 15,0 m,

   b) zagospodarować min. 30% terenu w formie biologicznie czynnej,

   c) wysokość budynków mieszkalnych:

      - zachować istniejącą ilość kondygnacji użytkowych z dopuszczeniem adaptacji poddasza na cele użytkowe;

      - dopuszcza się zwiększenie istniejącej wysokości budynków w przypadku zmiany konstrukcji dachu;

      - dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych dla nowej zabudowy - cztery;

   d) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

   e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) dachy płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o,

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie określa się;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 47. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: C2 MN, C3 MN, C 4 MN, C5 MN, C6 MN, C23 MN, C14 MN, C15 MN, C16 MN, C17 MN, C18 MN, C20 MN, C21 MN, C26 MN, C32 MN, C33 MN, C37 MN, C38 MN, C39 MN, C41 MN, C42 MN, C43 MN, C44 MN, C45 MN, C46 MN, C47 MN, C48 MN, C49 MN, C51 MN-P-U, C52 MN, C53 MN, C54 MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) na terenach oznaczonych symbolami C2 MN, C3 MN, C 4 MN, C5 MN, C6 MN, C23 MN, C14 MN, C15 MN, C16 MN, C17 MN, C18 MN, C20 MN, C21 MN, C26 MN, C32 MN, C33 MN, C37 MN, C38 MN, C39 MN, C41 MN, C42 MN, C43 MN, C44 MN, C45 MN, C46 MN, C47 MN, C48 MN, C49 MN, C52 MN, C53 MN, C54 MN:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej;

b) na terenie oznaczonym symbolem C51 MN-P-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem zabudowy produkcyjno-usługowej,
- uzupełniające - urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu, w tym następujące rodzaje zabudowy:

- szeregową na terenach oznaczonych symbolami: C14 MN, C20 MN, C21 MN,
- szeregową, bliźniaczą i wolnostojącą bliźniaczą na terenach oznaczonych symbolami: C13 MN, C15 MN, C16 MN, C17 MN, C18 MN, C47 MN, C49 MN,
- bliźniaczą na terenach oznaczonych symbolami: C32 MN,
- bliźniaczą i wolnostojącą terenach oznaczonych symbolami: C26 MN, C33 MN, C37 MN, C41 MN, C45 MN,
- wolnostojącą na pozostałym obszarze, z dopuszczeniem bliźniaczej w przypadkach istniejących uwarunkowań lub kontynuacji istniejącej, bezpośrednio sąsiadującej zabudowy,

b) wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostoącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: C4 MN, C5 MN,C6 MN, C48 MN, C52 MN, C54 MN,

c) wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjno-usługowej na terenie oznaczonym symbolem C51 MN-P-U, na którym nakłada się obowiazek strefowania funkcji w sposób określony na rysunku planu,

d) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt. 6,

e) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz adaptuje się usługi w istniejących w budynkach gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową,

f) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadkach występowania w sąsiedztwie zabudowy bliźniaczej lub w przypadku występowania na działce przyległej budynku po granicy działki,

g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej oraz zaleca się ich bliźniaczenie z budynkami na działkach sąsiednich,

h) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

i) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy nowymi budynkami w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

j) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami w tym m.in.:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości.15,0 m lub 20,0 m i wg rysunku planu,
- 08 KZ ul. Ludowej - w odległości 10,0 m,
- 03 KZ ul. Szpitalnej - w odległości 8,0 m, 10, 0 m i 15,0 m, wg rysunku planu,
- 010 KZ (projektowanej) - w odległości 10,0 m i 15,0 m, wg rysunku planu,
- 014 KL ul. Wspólnej - w odległości 6,0 m lub 8,0 m i wg rysunku planu,
- 016 KL ul. Prusa - w odległości 6,0 m, 8,0 m lub 10 m i wg rysunku planu,
- od pozostałych ulic istniejących i projektowanych oznaczonych symbolami KD i KDW w odległości 4,0 m, 6,0 m, 7,5 m, 8,0 m i wg rysunku planu;

b) zagospodarować w formie biologicznie czynnej:

- min. 50% terenu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojacej,
- min. 30% terenu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- min. 30% na trenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem C51 MN-P-U;

c) szerokość elewacji frontowych:

- nowych budynków na terenach istniejącej zabudowy w nawiązaniu do szerokości budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;

d) budynków na terenach zabudowy ozn. symbolami C4 MN, C5 MN,C6 MN, C48 MN, C51 MN-P-U, C52 MN, C54 MN od 10,0 m do 18,0 m,

e) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe;

f) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) dachy o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15, obowiązuje zakaz wtórnych podziałów zmniejszających powierzchnie istniejących działek budowlanych;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 48. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem C12 RM i C58 RM, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o profilu ogrodniczym, roślinnym lub zwierzęcym o pojemności hodowli nie oddziaływującej znacząco na środowisko;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej, w parterze budynku mieszkalnego lub w budynkach gospodarczych nie związanych z produkcją rolniczą pod warunkiem:

- przeznaczenia pod funkcję usługową - nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy,
- wykluczenie działalności uciążliwej;

c) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy oraz modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w §: 7, i 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej - adaptuje się linię zabudowy kształtującą istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 08 KZ ul. Ludowej - w odległości 10,0 m,

- 016 KL ul. Prusa - w odległości 6,0 m,

b) zabudowę gospodarczą zwiazaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lokalizować poza strefą zabudowy mieszkaniowej,

c) zagospodarować w formie biologicznie czynnej min. 30% powierzchni terenu,

d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego:

- adaptuje się istniejącą szerokość, nowy budynek w nawiązaniu do szerokości elewacji budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;

e) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji naziemnych dwie; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe;

f) poziom posadowienia budynku mieszkalnego do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

h) dachy o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 49. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: C1 UO, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu oświaty z towarzyszeniem sportu, rekreacji i zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu:

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego, funkcjonowania oraz estetyki,

c) obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

d) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu oraz zmianę funkcji usług oświaty na inne usługi z zakresu obsługi ludności, z wykluczeniem działalności uciążliwej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia określone w § 6, 7 i 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 08 KZ ul.Ludowej - w odległości 10,0 m

- 03 KZ ul.Szpitalnej - w odległości 10,0 m,

- 030 KD (projektowanej) - w odległości 8,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe;

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) wysokość i geometrię dachów obiektów sportowych dostosować do potrzeb technologicznych,

g) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 50. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem C 10 UZ, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej, w tym;

a) C10 U- teren zabudowy usługowej z zakresu opieki zdrowotnej,

b) C10.1 ZI-IT – teren zieleni izolacyjnej i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego, funkcjonowania oraz estetyki,

c) obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

d) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 03 KZ (ul. Szpitalna) w odległości 15,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 51. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: C7 U, C8 UZ, C11 U, C25 U, C29 U, C30 U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej i specjalnej oraz obsługi ludności;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów;

b) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę na inne usługi z zakresu administracji i obsługi z wykluczeniem działalności uciążliwej;

c) obowiazuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem C7 U;

d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 10,0 m,
- 03 KZ ul. Szpitalnej - w odległości 15,0 m,
- 025 KD ul. Reymonta, 056 KD ul. Jankowskiego i 055 KD ul. Mickiewicza - w odległości 6,0 m i wg rysunku planu,
- 028 KD - w odległości 8,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 52. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: C28 U, C36 UH, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności, w tym handlu,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów;

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego, funkcjonowania oraz estetyki,

c) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu oraz zmianę funkcji usług na inne usługi z zakresu obsługi ludności i handlu z wykluczeniem działalności uciążliwej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 055 KD ul. Mickiewicza - w odległości 6,0 m,

- 056 KD ul. Jankowskiego - w odległości 8,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 53. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem C50 Uos, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego - Kościół Rzymsko-katolicki p.w Św. Apostołów Piotra i Pawła;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę terenu,

b) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących uzupełnienie lub rozszerzenie podstawowej funkcji,

c) obowiazuje zagospodarowanie terenu podporządkowane podstawowej funkcji jako dominanty funkcjonalno-przestrzennej,

d) ustala się obowiązek rozbiórki tymczasowej kaplicy, po zrealizowaniu i oddaniu do użytku kościoła,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 54. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: C19 ZP i C31 ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, w tym:

2) C31 ZP - "Park Miejski" wraz ze sztucznym zbiornikiem wodnym ozn. C31.1 WS,

3) C19 ZP - teren zieleni urządzonej na osiedlu „Zorza",

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się wzbogacenie zagospodarowania terenu różnymi formami zieleni oraz elementami małej architektury,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

d) dopuszcza się organizację imprez masowych i związane z tym tymczasowe zagospodarowanie terenu,

e) teren stanowi przestrzeń publiczną miasta, wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 13;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 9 i § 10;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

11) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 55. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: C27 P-U, C35 P-U, C40 P-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo - produkcyjna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów;

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu oraz zmianę zakresu prowadzonej działalności w ramach funkcji określonej planem,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości.15,0 m, ,

- 014 KL ul. Wspólnej i 056 KD ul. Jankowskiego - w odległości min. 8,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 20% powierzchni terenu w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lub jedna kondygnacja o wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenów pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej,

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 56. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem C56 KP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren urządzeń i obsługi komunikacji – wydzielony parking dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie określa się;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 9 i § 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 57. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem C9 E, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń elektroenergetyki (stacja transformatorowa);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję, urządzenia i zagospodarowanie terenu,

   b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy parametrów technicznych urządzeń, stanu technicznego oraz estetyki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w§ 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 58. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem C57 IT, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej (istniejący kanał ciepłowniczy);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się przebieg istniejącęgo kanału do czasu niezbędnego jego funkcjonowania,

b) po likwidacji kanału, ustala się obowiązek zmiany funkcji terenu podporządkowanej funkcjom sąsiednim:

- usługowej i włączenie części terenów ozn. IT do terenów ozn. C 56 KP, C7 U, C8 U i C10 U,

lub:

- zabudowy mieszkaniowej i włączenie części terenów ozn. IT do działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych na terenie ozn. C3 MN,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości po likwidacji kanału:

- podział terenu podporządkować istniejącym podziałom działek zabudowy mieszkaniowej albo usługowej, których przewiduje się powiększenie o powierzchnie "po kanale";

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

Podrozdział III-5

Ustalenia dotyczące terenów położonych w jednostce strukturalnej "D"

(południowo-zachodnia część miasta)

§ 59. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: D2 MN, D3 MN, D4 MN, D5 MN, D7 MN, D8 MN, D10 MN, D12 MN, D13 MN, D14 MN, D18 MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

   b) uzupełniające - usługi dla ludności, urzadzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) na terenach zainwestiwanych oznaczonych na rysunku planu symbolami D2 MN, D3 MN, D7 MN, D14 MN i D18 MN adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu,

   b) wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostoącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami D4 MN, D5 MN, D8 MN, D10 MN, D12 MN i D13 MN,

   c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami D8 MN i D12 MN dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez stosowanie innych form zabudowy niż wolnostojąca pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania i podziału terenu na działki budowlane dla całego terenu oznaczonego poszczególnymi symbolami D8 MN lub D12 MN z jednoczesnym uwzględnieniem wymogów zawartych w § 15,

   d) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt. 6,

   e) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz adaptuje się usługi w istniejących budynkach gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową,

   f) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadkach występowania w sąsiedztwie zabudowy bliźniaczej lub w przypadku występowania na działce przyległej budynku po granicy działki,

   g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej oraz zaleca się ich bliźniaczenie z budynkami na działkach sąsiednich,

   h) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

   i) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy nowymi budynkami w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

   j) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową,

k) plan określa postulowaną lokalizację elewacji frontowej projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10:

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 10,0 m,
- 06 KZ (projektowanej) - w odległości 10,0 m lub 15,0 m,
- 08 KZ ul. Ludowej - w odległości min. 10,0 m,
- od ulic dojazdowych 065 KD, 067 KD, 083 KD, 084 KD, 085 KD, 086 KD - w odległości 6,0 m lub 8,0 m,

b) zagospodarować min. 50% terenu w formie biologicznie czynnej,

c) szerokość elewacji frontowych:

- nowych budynków na terenach istniejącej zabudowy w nawiązaniu do szerokości budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;
- budynków na terenach nowej zabudowy ozn. symbolami D4 MN, D5 MN, D8 MN, D10 MN, D12 MN i D13 MN od 10,0 m do 18,0 m,

d) wysokość budynków mieszkalnych:

- dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych - trzy, w tym poddasze użytkowe,
- zalecana ilość kondygnacji naziemnych - dwie, w tym poddasze użytkowe,

e) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) dachy o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15,

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 60. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem D11 RM, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych o profilu ogrodniczym lub roślinnym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

   b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej, w parterach budynków mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych nie związanych z produkcją rolniczą pod warunkiem:

      - przeznaczenia pod funkcję usługowa nie wiecej niż 20% powierzchni zabudowy,

      - wykluczenia działalności uciążliwej;

   c) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy oraz modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, i 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej - adaptuje się linię zabudowy kształtującą istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

      - 04 KZ ul. Ludowej - w odległości 10,0 m,

      - 065 KD (projektowana) - w odległości 6,0 m,

   b) zabudowę gospodarczą zwiazaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lokalizować poza strefą zabudowy mieszkaniowej,

   c) zagospodarować w formie biologicznie czynnej min. 40% powierzchni terenu,

   d) szerokość elewacji frontowych:

      - adaptuje się istniejącą szerokość, nowe budynki w nawiązaniu do szerokości elewacji budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;

   e) wysokość budynków mieszkalnych do trzech, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe;

   f) poziom posadowienia budynku mieszkalnego do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

   g) dopuszcza się podpiwniczenie budynu,

   h) dachy o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o,

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 61. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: D6 U, D15 UA, D30 U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności, w tym administracji i handlu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami D15 UA i D30 U,

b) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem D6 U, na którym postuluje się realizację usług z zakresu obsługi ludności w tym m.inn. handlu detalicznego i gas-tronomii,

c) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę funkcji usług na inne usługi z zakresu obsługi ludności, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejacych obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

e) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określa § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rusunku planu symbolami:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 10,0 m i 15,0 m, wg rysunku planu,
- 04 KZ ul.Ludowej - w odległości 10,0 m, wg rysunku planu,
- 06 KZ i 05 KZ (projektowane) - w odległości 10,0 m, wg rysunku planu,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków:

- na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D6 U elewację frontową kształtować wg określonej postulowanej lini kształtowania zabudowy,
- na terenach oznaczonych na rys. planu symbolami D15 UA i D30 U - nie określa się,

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 62. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem D19 US, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu sportu i rekreacji – stadion miejski;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie rerenu;

b) po zrealizowaniu nowego stadionu na terenie F4 US, dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę obiektu na cele sportowe i rekreacyjne zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym;

c) zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów,

d) dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego związanego z obsługą urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, i 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określ. w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1-go Maja oznaczonej na rysunku planu symb. 01 KG,

b) zagospodarować maksymalną powierzchnię działki w formie biologicznie czynnej,

c) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe,

d) geometria dachów - stosownie do funkcji obiektu z uwzględnieniem geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 63. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: D1 P-U, D17 P-U-A, D20 P-U, D21 P-U, D22 P-U, D23 P-U, D24 P-U, D25 P-U, D26-P-U, D27 P-U, D28 P-U, D29 P-U, D31 P-U, D32 P-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami D1 P-U, D17 P-U-A, D22 P-U, D23 P-U, D24 P-U, D25 P-U, D26 P-U, D32 P-U,

   b) wyznacza się tereny oznaczone symbolami D20 P-U, D21 P-U, D27 P-U, D28 P-U, D29 P-U, D31 P-U, D32 P-U z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową,

   c) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się lokalizację zakładów produkcyjnych, usługowych, magazynów, składów, hurtowni, zakładów usługowo-handlowych handlu hurtowego i detalicznego i innych,

   d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

   e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu oraz zmianę zakresu prowadzonej działalności w ramach funkcji określonej planem,

   f) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy - dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

      - 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 10,0 m i 15,0 m,
      - 04 KZ ul. Ludowej - w odległości 10,0 m,
      - 06 KZ (projektowanej) - w odległosci. 15,00 m,
      - 065 KD i 066 KD (projektowane) - w odległości 8,0 m,

   b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

   c) w zagospodarowaniu terenu względnić min. 30% powierzchni terenu w formie biologicznie czynnej,

   d) wysokość budynków w zależności od potrzeb technologicznych do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,0 m,

   e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii dostosowanej do potrzeb technologicznych i nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenów pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18:

- postulowana dostępność komunikacyjna w miejscach wskazanych na rysunku planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 64. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem D16 W, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń infrastuktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody i stacja wodociągowa);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę, urządzenia i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy parametrów technicznych urządzeń, stanu technicznego oraz estetyki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określa § 13;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. 1-go Maja oznaczonej 01 KG,

b) powierzchnia zabudowy działki - nie określa się,

c) wolną od zabudowy powierzchnię działki zagospodarować w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość zabudowy obiektów kubaturowych - dostosować do potrzeb technologicznych, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii dostosowanej do potrzeb technologicznych i nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

8) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określono w § 17 i 18;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

Podrozdział III-6

Ustalenia dotyczące terenów położonych w jednostce strukturalnej "E"

(zachodnia część miasta)

§ 65. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: E15 MW, E17 MW, E33 MW, E36 MW-U, E43 MW-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: E15 MW, E17 MW i E33 MW:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleń urządzona;

b) dla terenów oznaczonych symbolami: E36 MW-U, E43 MW-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszeniem usług,
- uzupełniające - urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową i usługową oraz sposób zagospodarowania terenu,

b) dopuszcza się realizację garaży dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej, w formie jednorodnych zespołów lub niezależnego obiektu pod warunkiem:

- zharmonizowania z architekturą budynków mieszkalnych i zagospodarowaniem terenu,
- realizacji w sposób zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

c) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków wzdłuż ulic Ludowej,

d) wyklucza się realizację działalności uciążliwej oraz hurtowni i magazynów,

e) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki,

f) dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w ramach uzupełnień istniejących kwartałów zabudowy,

g) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

h) dopuszcza się wprowadzenie nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

i) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w §: 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 8,0 m,
- 08 KZ ul. Ludowej - w odległości 8,0 m i 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 07 KZ ul. Przechodniej w odległości 10,0 m,
- 070 KD ul. Długiej - w odległości.6,0 m,
- 068 KD - w odległości 6,0 m,
- 069 KD - w odległości 4,0 m,
- 055 KD ul. Mickiewicza - w odległości 6,0 m;

b) zagospodarować min. 40% terenu w formie biologicznie czynnej,

c) wysokość budynków mieszkalnych:

- zachować istniejącą ilość kondygnacji użytkowych z dopuszczeniem adaptacji poddasza na cele użytkowe;
- dopuszcza się zwiększenie istniejącej wysokości budynków w przypadku zmiany konstrukcji dachu;
- dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych dla nowej zabudowy - cztery;

d) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

e) dopuszcza się podpiwniczenie nowych budynków,

f) dopuszcza się realizację miejsc postojowych garażowych w części kubaturowej nowych budynków,

g) dachy płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o};

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie określa się;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 66. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: E1 MN, E2 MN, E3 MN, E4 MN, E5 MN, E6 MN, E7 MN-P, E8 MN, E9 MN, E10 MN, E12 MN, E20 MN-RM-R, E22 MN-U, E28 MN, E30 MN-RM-R, E34 MN, E38 MN, E41 MN-U, E42 MN-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami E1 MN, E2 MN, E3 MN, E4 MN, E5 MN, E6 MN, E8 MN, E9 MN, E10 MN, E12 MN, E28 MN, E34 MN, E38 MN,

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleń urządzona;

b) na terenach oznaczonych symbolami E22 MN-U, E41 MN-U, E42 MN-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług,
- upełniające - urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleń urządzona;

c) na terenie oznaczonym symbolem E7 MN-P-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem zabudowy produkcyjno-usługowej,
- uzupełniające - urządzenia infrastuktury technicznej i komunikacji,

d) na terenach oznaczonych symbolami E20 MN-RM-R, E22 MN-U, E30 MN-RM-R:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z towarzyszeniem upraw rolnych,
- uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastuktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu,

b) wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami E1 MN, E2 MN, E3 MN oraz E7 MN-P mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem zabudowy produkcyjno-usługowej,

c) na terenach zabudowy zagrodowej obowiązuje ograniczenie produkcji zwierzęcej do pojemności hodowli nie oddziaływującej na środowisko,

d) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt. 6,

e) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz adaptuje się usługi w budynkach gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową,

f) na terenach strefy ochrony konserwatorskiej "B2" w pierzejach zabudowy dopuszcza się, jako kontynuację istniejącej zabudowy, realizację budynków mieszkalnych usytuowanych po granicy,

g) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadkach występowania w sąsiedztwie zabudowy bliźniaczej lub w przypadku występowania na działce przyległej budynku po granicy działki,

h) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej oraz zaleca się ich bliźniaczenie z budynkami na działkach sąsiednich,

i) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,

j) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy nowymi budynkami w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,

k) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową,

l) plan określa postulowaną lokalizację elewacji frontowej projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolami E5 MN, E6 MN i E12 MN, położoną w strefie sanitarnej (izolacyjnej) od cmentarza oraz wyklucza się lokalizację funkcji usługowej związanej z artykułami żywnościowymi i żywienia zbiorowego,

b) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze zagrożonym powodzią pod warunkiem wykonania we własnym zakresie zabezpieczeń przed skutkami powodzi,

c) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze doliny rzeki Brok,

d) obowiazuje zakaz realizacji nowej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem E22 MN-U w części położonej w obszarze doliny rzeki Brok oraz w obszarze zagrożonym powodzią;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla części terenów E12 MN oraz terenów E20.1 MN-RM, E28 MN, E30.1 MN-RM i E35 MN, obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej "B2" zawarte w § 11 ust. 5, pkt. 2,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy:

- na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B2” oznaczonych symbolami E12 MN, E20.1 MN-RM, E28 MN, E30.1 MN-RM i E35 MN, adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowj zabudowy obowiazują linie zabudowy od lini rozgraniczających ulic: 071 KD ul. Kościelnej oraz 070 KD ul. Długiej w odległości 6,0 m,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 6,0 m, 8,0 m i 10,0 m, wg rysunku planu,
- 08 KZ ul. Ludowej - w odległości 8,0 m i 10,0 m, wg rysunku planu,
- 07 KZ ul. Przechodniej - w odległosci 4,0 m, 6,0 m, 8,0 m i 10,0 m, wg rysunku planu,
- od pozostałych istniejących i projektowanych ulic oznaczonych KD - w odległości 4,0 m, 6,0 m, 8,0 m i 10,0 m, wg rysunku planu,

c) zagospodarować min. 40% terenu w formie biologicznie czynnej,

d) szerokość elewacji frontowych:

- nowych budynków na terenach istniejącej zabudowy w nawiązaniu do szerokości budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;
- budynków na terenach zabudowy ozn. symbolami E1 MN, E2 MN, E3 MN, E7 MN i E8 MN od 10,0 m do 18,0 m,

e) wysokość budynków mieszkalnych dwóch kondygnacji naziemnych; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe,

f) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) dachy o geometrii:

- na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 2 lit. d,
- na pozostałym obszarze o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o,

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15, obowiązuje zakaz wtórnych podziałów zmniejszających powierzchnie istniejących działek budowlanych;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 67. Wydziela się się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: E16 U, E18 U-ZI, E19 U, E26 U-M, E32 U, E39 U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności, w tym handlu i gastronomii i innych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E32 U, na którym postuluje się realizację usług z zakresu obsługi ludności w tym m.inn. handlu detalicznego i gastronomii,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

c) obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem E26 U-MN,

d) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu zmianę funkcji usług na inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy na terenie ozn. E26 U-M, w części położonej w obszarze doliny rzeki Brok oraz w obszarze zagrożonym powodzią;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolam, w tym m.in.:

- 04 KZ ul. Ludowej - w odległości 10,0 m,
- 07 KZ ul. Przechodniej - w odległości 10,0 m,
- 070 KD ul. Długiej, 071 KD ul. Kościelnej i 072 KD ul. Ogrodowej - w odległości 6,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych i poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenów pod warunkiem:

a) zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej,

b) zapewnienia przyległości frontu działki do drogi publicznej o szerokości umożliwiającej lokalizację elewacji frontowej budynku o szerokości min. 10,0 m;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 68. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: E11 P-U, E13 P-U, E23 P-U, E24 P-U, E25P-U, E31 P-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami E11 P-U, E13 P-U, E23 P-U, D23 P-U, E25 P-U, E31 P-U,

b) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E24 P-U z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową,

c) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się lokalizację zakładów produkcyjnych, usługowych, magazynów, składów, hurtowni, zakładów usługowo-handlowych, handlu hurtowego i detalicznego i inne;

d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,

e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu oraz zmianę zakresu prowadzonej działalności w ramach funkcji określonej planem,

f) obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową na terenie oznaczonym symbolem E25 P-U położoną w obszarze doliny rzeki Brok i w obszarze zagrożonym powodzią pod warunkiem wykonania zabezpieczeń przed skutkami powodzi,

b) obowiazuje zakaz realizacji nowej zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- E25 P-U, w części położonej w obszarze doliny rzeki Brok oraz w obszarze zagrożonym powodzią,
- E11 P-U w części położonej w obszarze zagrożonym powodzią;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia określone w § 13;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KG ul. 1-go Maja - w odległości 8,0 m,
- 04 KZ ul. Ludowej - w odległości 10,0 m,
- 07 KZ ul. Przechodniej - w odległości 10,0 m,
- 081 KD ul. Podlaskiej - w odległości 8,0 m,
- 070 KD ul. Długiej i 072 KD ul. Ogrodowej - w odległości 6,0 m,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) w zagospodarowaniu terenu względnić min. 30% powierzchni terenu w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków w zależności od potrzeb technologicznych do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15,0 m,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii dostosowanej do potrzeb technologicznych i nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenów pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej;

8) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 69. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E40 KP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren urządzeń i obsługi komunikacji – istniejący zespół garaży dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenu,

b) obowiązuje wprowadzenie zieleni o funkcji izolacyjnej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 70. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E37 C, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło (miejska kotłownia gazowa);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę, urządzenia i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy parametrów technicznych urządzeń, stanu technicznego oraz estetyki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – dla nowych obiektów obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości mn. 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Długiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 070 KD;

b) powierzchnia zabudowy działki - nie określa się,

c) wolną od zabudowy powierzchnię działki zagospodarować w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość zabudowy - dostosować do potrzeb technologicznych, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne,

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejącego,

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określono w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 71. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E26 K, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków sanitarnych (komunalna oczyszczalnia ścieków);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę, urządzenia i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy parametrów technicznych urządzeń, stanu technicznego oraz estetyki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, 9 i 10;

a) adaptuje się istniejącą zabudowę i urządzenia położone w obszarze doliny rzeki Brok i w obszarze zagrożonym powodzią pod warunkiem wykonania zabezpieczeń przed skutkami powodzi;

b) obowiazuje zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w części terenu położonej w obszarze doliny rzeki Brok oraz w obszarze zagrożonym powodzią;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 72. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E14 ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, w tym miejsce pamięci (pomnik);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się wzbogacenie zagospodarowania terenu różnymi formami zieleni oraz elementami małej architektury,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

d) teren stanowi przestrzeń publiczną miasta, wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 13;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

Podrozdział III-7

Ustalenia dotyczące terenów położonych w jednostce strukturalnej "F"

(północna część miasta)

§ 73. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem F1 U-KS, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (MOP), w tym m. inn.: stacja paliw płynnych i gazowych, stacja obsługi i kontroli pojazdów, myjnia samochodowa, miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych TIR, motel,

   b) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu handlu, w tym: salon sprzedaży samochodów, części samochodowych, sklep ogólnospożywczy dla podróżnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) ustala się wymóg szczególnego potraktowania rozwiązań projektowanych obiektów kubaturowych w zakresie powiązań widokowych oraz formy archtektonicznej,

   b) elewacje obiektów kubaturowych należy traktować jako uprzywilejowane,

   c) obowiązuje zakaz realizacji hurtowni i magazynów,

   d) obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających ulic określonych na rysunku planu symbolami:

      - 01 KG ul. Warszawskiej - w odległości. 15,0 m i wg rysunku planu,

      - 011 KZ droga do Kulesz Kościelnych - w odległości 10,0 m i wg rysunku planu,

   b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

   c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

   d) wysokość budynków w dostosowaniu do potrzeb technologicznych do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,0 m, z wyłączeniem wyróżników architektonicznych i elementów reklamowych,

   e) geometria dachów - płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

   f) szerokość elewacji frontowej budynków: nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i § 18:

- postulowana dostępność komunikacyjna w miejscach wskazanych na rysunku planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 74. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem F2 US i F4 US, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu sportu i rekreacji, w tym:

a) F2 US - teren strzelnicy sportowej;

b) F4 US - teren miejskiego ośrodka sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F2 US i dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego związanego z obsługą urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

b) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem F4 US, na którym przewiduje się realizację obiektów i urządzeń stanowiących kompleks sportowo-rekreacyjny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 02 KG ul. Warszawskiej - w odległości 20,0 m,

- 018 KD - w odległości 15,0 m,

b) powierzchnia zabudowy - nie określa się;

c) zagospodarować maksymalną powierzchnię działki w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków:

- obiektów sportowych w dostosowaniu do potrzeb technologicznych,

- obiektów towarzyszących do dwóch kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się trzy, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe,

e) geometria dachów - stosownie do funkcji obiektu z uwzględnieniem geometrii charakterystycznej dla obszaru;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 018 KD;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18:

- postulowana dostępność komunikacyjna w miejscach wskazanych na rysunku planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 75. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem F5 U-P, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna w tym m.inn. usługi z zakresu obsługi ludności oraz zakłady produkcyjne, a także składy, hurtownie i magazyny

b) uzupełniajace: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się wymóg szczególnego potraktowania rozwiązań projektowanych obiektów kubaturowych w zakresie powiązań przestrzennych i widokowych oraz formy architektonicznej,

b) elewacje obiektów kubaturowych od strony ul. Warszawskiej należy traktować jako uprzywilejowane,

c) zakaz realizacji zabudowy jako pierzei w formie ciągłej od strony ul. Warszawskiej,

d) obowiązek określenia stref głównych wejść dla użytkowników do poszczególnych obiektów po uprzednim opracowaniu analizy powiazań funkcjonalo-przestrzennych, w zależności od przyjętego zakresu funkcji określonej planem,

e) obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających ulic określonych na rysunku planu symbolami:

- 02 KG ul. Warszawska - w odległości 25,0 m,
- 018 KD - w odległości. 15,0 m i wg rysunku planu,
- 0105 KDW (projektowana droga wewnętrzna) - w odległości 10,0 m i wg rysunku planu,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu,

c) zagospodarować min. 20% powierzchni terenu w formie biologicznie czynnej,

d) wysokość budynków w dostosowaniu do potrzeb technologicznych do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12,0 m, z wyłączeniem wyróżników architektonicznych i elementów reklamowych,

e) geometria dachów - płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o,

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, pod warunkiem zapewnienia dostępności do dróg publicznych poprzez wewnętrzne drogi dojazdowe oraz opracowania projektu podziału całego terenu;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18, w tym ponadto w zakresie komunikacji:

- dostępność komunikacyjna poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 0105 KDW włączoną do ul. Warszawskiej oznaczonej symbolem 02 KG w postulowanych miejscach wskazanych na rysunku planu,
- obowiązek realizacji komunikacji wewnętrznej uwzględniającej segregację ruchu dostawczego,
- postulowana dostępność komunikacyjna w miejscach wskazanych na rysunku planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 76. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem F3 ZD, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: ogrody działkowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych z obsługą ogrodów działkowych po warunkiem realizacji jednego obiektu na jednej działce;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, 9 i 10;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określa § 13;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie określa się,

b) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych do 40 m^2,

c) zagospodarować w formie biologicznie czynnej min. 80% powierzchni terenu,

d) wysokość budynków wyłącznie jedna kondygnacja,

e) poziom posadowienia budynków do 0,3 m powyżej poziomu terenu,

f) wyklucza się podpiwniczenie budynków,

g) dachy o geometrii nawiązującej do istniejących na terenie ogrodów, charakterystyczne dla zabudowy rekreacyjnej,

h) obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych (preferowane: drewno, kamień, cegła);

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 77. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem F6 O, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami (istniejące komunalne wysypisko odpadów);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję, urządzenia i zagospodarowanie terenu,

   b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy funkcjonowania,

   c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń z zakresu usuwania i utylizacji odpadów oraz związanych z funkcjonowaniem wysypiska,

   d) obowiązek wygrodzenia terenu wysypiska ogrodzeniem trwałym, pełnym i niepalnym o wysokości min. 2,0 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7, 9 i 10, w tym również:

   a) obowiązek zastosowania urządzeń technologicznych ograniczających uciążliwość do granic terenu wysypiska,

   b) obowiązek wykonania pasów zieleni izolacyjnej wokół terenu wysypiska oraz zagospodarowania wolnych terenów zielenią ochronną,

   c) obowiązek zabezpieczenia środowiska geologicznego,

   d) obowiązek zabezpieczenia przed niebezpieczeństwem samozapłonu i wybuchu gazów,

   e) obowiązek pełnej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych wysypiska poprzez zalesienie;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 78. Ustala się następujące stawki procentowe do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem:

1) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN w wysokości 15% (piętnaście procent);

2) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych MN-U - w wysokości 20% (dwadzieścia procent);

3) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami RM w wysokości 10% (dziesięć procent);

4) niezainwestowanych, dotyczących nowych terenów budowlanych oznaczonych symbolami U i U-P - w wysokości 30% (trzydzieści procent);

5) niezainwestowanych, dotyczących nowych terenów budowlanych oznaczonych symbolami P, P-U - w wysokości 30% (trzydzieści procent).

6) (skreślony)*

§ 79. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wysokie Mazowieckie.

§ 80. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzedowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

mgr inż. Józef Sokolik

** punkt skreślony na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PN.II.A.Ch.091-/126/32/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 grudnia 2005 roku.*