

UCHWAŁA NR XXI/120/08
RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 11 kwietnia 2008 roku

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie
na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy**

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 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), 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; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880), w związku z wykonaniem uchwały Nr XX/119/04 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, Rada Miasta Grajewo uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewo, zatwierdzonego Uchwałą Nr 75/XV/99 RM w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 22,10 ha, położony w południowo-wschodniej części miasta pomiędzy ulicami Wojska Polskiego i Ekologiczną.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia tekstu planu są zawarte w formie ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

3. Ustalenia ogólne tekstu planu odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 4. 1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu:
 - ściśle określone,
 - określone orientacyjnie – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
- 3) docelowa linia rozgraniczająca drogi krajowej – określona orientacyjnie, do uściślenia w projekcie budowlanym przebudowy drogi;
- 4) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 6) linie podziału wewnętrznego wydzielające strefy zieleni, w tym izolacyjnej oraz oznaczenie stref zieleni przydomowej - określone orientacyjnie, do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
- 7) zasady podziału na działki budowlane, w tym oznaczenia:
 - projektowanych linii podziału na działki budowlane,
 - istniejących granic geodezyjnych niestanowiących granic działek budowlanych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy, w tym oznaczenia:
 - projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
 - linii bliźniaczenia zabudowy gospodarczo-garażowej,
 - pierzei usługowych;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym:
 - klasyfikacja funkcjonalna ulic,
 - lokalizacje ciągów pieszych;
- 10) strefy techniczne linii elektroenergetycznych 15 kV i kanału przemysłowego;
- 11) oznaczenie projektowanej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 12) oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej - określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu; trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: § 8 i § od 20 do 30;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: § 9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: § 10;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: § 11;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: § od 20 do 29;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: § 14;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: § od 20 do 29;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: § 15 i 16;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: § 17;
- 10) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²: § 12;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: § 31;
- 12) ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej: § 18;
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne: § 19.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - na obszarze objętym opracowaniem planu:
 - nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze,
 - nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wynikające z uwarunkowań fizjograficznych.

§ 6. Celem planu jest:

- 1) wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w tym: terenu dla realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz terenów zieleni, sportu i rekreacji;
- 2) określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów z uwzględnieniem dominanty funkcjonalno-przestrzennej – istniejącego kościoła oraz powiązań z istniejącą strukturą osiedla mieszkaniowego;
- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem kierunku rozwoju zainwestowania miejskiego;
- 4) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.

§ 7. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone między innymi w:

- 1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 6) ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 8) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) 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 dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia o znaczeniu drugorzędym, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, a je uzupełnia i wzbogaca;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;
- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość do 1,5 m takich elementów budynku jak schody zewnętrzne, tarasy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, wiatrołapy, balkony, wykusze, a do 0,5 m – takich jak okapy i gzymsy;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków oraz wzdłuż której należy sytuować elewację frontową budynku; elewacja znajdująca się przy obowiązującej linii zabudowy może być cofnięta w głąb terenu w 30 % swojej powierzchni; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków o funkcji towarzyszącej, realizowanych w głębi działki;
- 10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków (po obrysie zewnętrznym), położonych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przed elewacją frontową) do najwyższej górnej krawędzi dachu;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;
- 14) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 15) usługach dla ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, z zakresu administracji, obsługi prawnej, finansowej i marketingowej, usługi medyczne (z wyłączeniem lecznictwa zamkniętego), usługi związane z rekreacją, kulturą i sportem, usługi fotograficzne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego lub inne analogiczne, z wyłączeniem produkcji;
- 16) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej, służącej celom publicznym określonym w przepisach szczególnych, tj zaspokajającej potrzeby wspólnoty mieszkańców, zwłaszcza w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej;
- 17) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;

- 18) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także każdą inną działalność powodującą stałe lub okresowe uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy, obniżającą standardy zamieszkania poprzez zwiększony ruch samochodowy, wzrost poziomu hałasu, emisje związków zapachowych i szkodliwych;
- 19) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć iż na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów działających według wspólnej koncepcji.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. Przeznaczenie terenów:

- 1) przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, sportu i rekreacji oraz tereny zieleni, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,
 - b) tereny zabudowy usługowej, o funkcjach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - Up-ZP – tereny usług publicznych z zielenią towarzyszącą,
 - c) tereny sportu i rekreacji oraz zieleni, o funkcjach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - d) tereny komunikacji, o funkcjach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - KL – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
 - KD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - KX – tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
 - e) teren infrastruktury technicznej, o funkcji oznaczonej symbolem przeznaczenia:
 - E – teren urządzeń elektroenergetyki;
- 3) określone w pkt 2 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej;
- 2) rozwój funkcji usługowej na wydzielonych terenach oraz jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zagospodarowanie na cele sportu i rekreacji terenu byłej strzelnicy wojskowej;
- 4) urządzenie terenów zieleni wyposażonej w elementy małej architektury, towarzyszącej usługom;
- 5) zagospodarowanie zielenią ozdobną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg publicznych;
- 6) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 7) utrzymanie istniejącej zabudowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym, poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych;
- 8) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jedynie w przypadku gdy na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany (zgodnie z ustaleniami planu) budynek bezpośrednio przy tej granicy;
- 10) rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu;
- 11) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego - z warunkiem dostosowania formy architektonicznej (wysokość, geometria dachu, układ kalenicy) jak i wystroju zewnętrznego (rodzaj materiałów wykończeniowych, kolorystyka) nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność formy architektonicznej zespołu zabudowy;
- 12) na terenach zabudowy mieszkaniowej sytuowanie ogrodzeń działek od strony ulic w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych;
- 14) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z planowanym zagospodarowaniem terenu.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych kolidujących z funkcją mieszkaniową (między innymi: stacje paliw, hurtownie, bazy budowlane, domy weselne, usługi pogrzebowe);
- 4) ochrona wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu i odbioru przez oczyszczalnię ścieków;
- 6) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych (parkingów i dojazdów) do sieci kanalizacji deszczowej po ich wstępnym oczyszczeniu z substancji ropopochodnych;
- 7) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia (tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny sportu i rekreacji) mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 8) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w mieście;
- 9) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 10) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) ochrona przed uciążliwościami ruchu drogowego, w szczególności drogi krajowej, poprzez stosowanie w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w sąsiedztwie drogi, rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i konstrukcyjnych zapewniających ochronę przed hałasem i drganiami;
- 12) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 13) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;
- 14) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu w zakresie niepowodującym zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych (oznaczone symbolami KL, KD, KX),
 - b) ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, rowerowymi oraz placem publicznym (oznaczone symbolami 15 ZP i 16 ZP),

- c) ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji (oznaczone symbolem 18 US),
 - d) przestrzenie wydzielone z terenów usług, przeznaczone do użytkowania publicznego;
- 2) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,
 - b) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną,
 - c) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła) oraz stonowanej kolorystyki elewacji – w pastelowych odcieniach koloru brązowego, żółtego, szarego,
 - d) ogrodzenia od strony ulic, ciągów pieszych i innych miejsc publicznych:
 - ażurowe (w co najmniej 60 %) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
 - wysokość do 1,60 m od poziomu terenu, na cokole o wysokości do 0,5 m,
 - e) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni,
 - f) reklama i szyldy:
 - zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
 - zakaz umieszczania nośników reklamowych na dachach budynków,
 - zakaz umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu,
 - kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku.

§ 12. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²:

- 1) zakłada się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 m² w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 U;
- 2) zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1 zostały określone w Rozdziale III uchwały (§ 24).

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - zostały określone w Rozdziale III uchwały.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) na terenach przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową z usługami, oznaczonych symbolami MN i MN-U, podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się dokonywanie innych niż określone na rysunku planu podziałów, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia) spełniającym ustalone w planie warunki zagospodarowania oraz następujące wymogi:
- a) na terenach oznaczonych symbolami 5 MN, 6 MN, 10 MN i 11 MN minimalna powierzchnia działki - 700 m², szerokość frontu - min. 20 m; granice działek prowadzone pod kątem prostym (lub zbliżonym do prostego) do linii rozgraniczających ulic 01 KL, 02 KL, 04 KD i 06 KD,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami 7 MN, 8 MN, 9 MN minimalna powierzchnia działki - 900 m², szerokość frontu - min. 20 m; granice działek prowadzone pod kątem prostym (lub zbliżonym do prostego) do linii rozgraniczających ulic 01 KL, 07 KD i 08 KD,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami 3 MN-U i 4 MN-U minimalna powierzchnia działki - 550 m²; szerokość frontu - min. 13 m; granice działek prowadzone pod kątem prostym do linii rozgraniczającej ulicy 01 KL,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 12 MN-U minimalna powierzchnia działki - 450 m²; szerokość frontu - min. 9 m; granice działek prowadzone pod kątem prostym do linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 010 KX,
 - e) zapewnienie bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową dopuszcza się podziały działek w oparciu o projekt zagospodarowania terenu (wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia), sporządzony zgodnie z zasadami zagospodarowania ustalonymi w planie i pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poszczególnym użytkownikom terenu;
- 4) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w tym techniczno-budowlanymi;
- 5) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługę komunikacyjną terenów zapewniają istniejące, zewnętrzne w stosunku do obszaru opracowania ulice miejskie: ul. Wojska Polskiego i ul. Ekologiczna oraz projektowane ulice klasy funkcjonalnej „L” – ulice lokalne i „D” – ulice dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne,
- b) podstawowy układ komunikacyjny obszaru tworzą:
 - główne ulice miejskie, położone w sąsiedztwie obszaru opracowania: ul. Wojska Polskiego (droga krajowa Nr 65), oznaczona symbolem KG/KZ i ul. Ekologiczna, oznaczona symbolem KZ/KG,

- projektowane ulice lokalne, oznaczone symbolami: 01 KL, 02 KL i 03 KL,
- ulice układu podstawowego pełnią również funkcję bezpośredniej obsługi komunikacyjnej obszarów do nich przyległych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,

c) powiązania z układem dróg zewnętrznych:

- projektowane włączenia ulic lokalnych do głównych ulic miejskich - włączenie ulicy 01 KL do ul. Wojska Polskiego oraz włączenia ulic 01 KL i 03 KL do ul. Ekologicznej,
- zamknięcie włączenia ul. Kościelnej do ul. Wojska Polskiego,

d) uzupełniający układ komunikacyjny, służący bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy tworzą:

- publiczne ulice i sięgacze dojazdowe, oznaczone symbolami od 04 KD do 09 KD, publiczny ciąg pieszo-jezdny 010 KX oraz droga wewnętrzna KDW, włączone do ulic lokalnych (KL);

2) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne dróg publicznych:

a) ul. Wojska Polskiego (droga krajowa nr 65), główna ulica miejska, oznaczona na rysunku planu symbolem KG/KZ:

- klasa drogi: główna, docelowo zbiorcza,
- linie rozgraniczające: na etap adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą, ustala się rezerwę terenu pod poszerzenie linii rozgraniczającej - docelowa linia rozgraniczająca określona orientacyjnie (w odległości 15 m od osi jezdni), do uściślenia w projekcie budowlanym przebudowy ulicy, stosownie do przyjętych rozwiązań,
- linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- adaptuje się istniejące zjazdy na tereny przyległe oraz zakłada się realizację zjazdu na teren kościoła (14 U) na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy – postulowaną lokalizację zjazdu wskazano na rysunku planu,

b) ul. Ekologiczna – główna ulica miejska, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ/KG:

- klasa drogi: zbiorcza, docelowo główna,
- linie rozgraniczające: adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą,
- linie zabudowy – 25 m od linii rozgraniczającej,
- dopuszcza się realizację zjazdu na teren oznaczony symbolem 17 Up-ZP, na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy,

c) projektowane ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01 KL, 02 KL, 03 KL:

- klasa ulicy: lokalna,
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulicy 01 KL – 15 m; poszerzenia pasa drogowego na odcinku przyległym do terenu oznaczonego symbolem 14 U - do 20 m i 25 m (zgodnie z rysunkiem planu) z przeznaczeniem na zieleń urządzoną z ciągami pieszymi i rowerowymi,
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic 02 KL i 03 KL - 15 m,

- włączenie ulic lokalnych do ul. Wojska Polskiego (KG/KZ) i ul. Ekologicznej (KZ/KG) poprzez skrzyżowania proste; narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu,
 - jezdnie dwupasmowe o zalecanej szerokości 7,0 m (min 6,0 m),
 - chodniki obustronne - wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m lub przykrawężnikowe o szerokości min. 2,0 m; w rejonie usług chodniki o szerokości min. 3,0 m,
 - ścieżki rowerowe wzdłuż chodników (min. po jednej stronie ciągu ulicznego) o szerokości 2,0 m, wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem; zaleca się aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni,
 - linie zabudowy: 8 ÷ 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - bezpośrednia obsługa działek przyległych na warunkach uzgodnionych z zarządcą; zaleca się łączenie zjazdów na działki,
- d) istniejące i projektowane ulice i sięgacze dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od 04 KD do 09 KD:
- klasa ulicy: dojazdowa,
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - sięgacze dojazdowe 04 KD, 05 KD i 09 KD z poszerzeniami linii rozgraniczających do zawracania pojazdów (plac o min. wymiarach 12,5 x 12,5 m),
 - włączenia ulic dojazdowych KD do ulic lokalnych KL poprzez skrzyżowania proste; narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach (5 x 5 m),
 - szerokość jezdni: zalecana 6,0 m (min. 5,5 m),
 - chodniki przykrawężnikowe o szerokości min. 2,0 m lub wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m,
 - linie zabudowy: 6 ÷ 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą; zaleca się łączenie zjazdów na działki;
- 3) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych :
- a) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW - niepubliczna droga obsługująca przeznaczony pod zabudowę teren 12 MN-U:
- szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m z poszerzeniem do zawracania pojazdów (plac o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m),
 - linia zabudowy: 5 m od linii rozgraniczającej,
 - włączenie do ulicy nadrzędnej 02 KL – w postaci zjazdu publicznego bezwzględnie podporządkowanego,
- b) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 010 KX - publiczny ciąg pieszo-jezdny obsługujący tereny usług:
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
 - na odcinku przyległym do terenu 15 ZP linia rozgraniczająca określona orientacyjnie
 - do uściślenia w projekcie budowlanym, stosownie do przyjętych rozwiązań (realizacja zatok postojowych, placu do zawracania),
 - linie zabudowy: 6 ÷ 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

- włączenie do ulicy nadrzędnej 02 KL – w postaci zjazdu publicznego bezwzględnie podporządkowanego,
- c) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem 011 KX – publiczny ciąg pieszy łączący ul. Kościelną z ul. Wojska Polskiego:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: adaptuje się istniejące linie rozgraniczające;
- 4) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, o których mowa w pkt 2 i 3 ustala się:
 - zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - realizację sieci infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcami oraz urzędzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego;
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) adaptuje się istniejące parkingi zlokalizowane przy obiektach usługowych,
 - b) zakłada się realizację zespołów parkingowych na terenach usług, w tym na terenie kościoła,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 mp/ 1 budynek,
 - hotele, pensjonaty – 3 mp/ 10 miejsc noclegowych lub 1 mp/ 1 pokój,
 - obiekty gastronomiczne – 25 mp/ 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - obiekty handlowe, biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 3 mp/ 100 m² powierzchni użytkowej,
 - kościoły, domy kultury, domy parafialne – 10 mp/ 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - kina, sale widowiskowe – 20 mp/ 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - szkoły – 2 mp / 1 pomieszczenie do nauczania,
 - przedszkola – 3 mp/ 1 oddział,
 - obiekty sportowe – 20 mp/ 100 użytkowników,
 - inna zabudowa usługowa – 3 mp/ 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć elektroenergetyczna – linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno – oświetleniowe,

- e) sieć telefoniczna,
 - f) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć ciepła – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu,
 - g) ustala się zakaz lokalizacji stacji telefonii komórkowej oraz wolnostojących masztów antenowych;
- 2) zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
- a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
 - b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
 - c) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych; dopuszcza się lokalizację sieci poza terenami komunikacji, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi, przyjętymi w projekcie budowlanym inwestycji,
 - d) realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach uzgodnionych z zarządcami,
 - e) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci,
 - f) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej mają charakter orientacyjny – do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) zakłada się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających ulic: 01KL, 02KL, 03KL, 04KD, 06KD, 07KD, 08KD, 09KD oraz ciągów pieszych (na terenach 16 ZP i 18 US) i pieszo-jezdnych (010KX) do spięcia z istniejącą siecią wodociagową w ul. Wojska Polskiego i projektowaną siecią w ul. Ekologicznej,
 - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł (studnie),
 - d) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzenie ścieków - poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakłada się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej o przebiegu w liniach rozgraniczających ulic: 01KL, 02KL, 03KL, 04KD, 05KD i 010KX z odprowadzeniem przez teren oznaczony symbolem 16 ZP (zgodnie ze spadkiem terenu) do projektowanego kanału w ulicy Ekologicznej oraz w liniach rozgraniczających ulic: 01KL, 06KD, 07KD, 08KD i 09KD z odprowadzeniem również do projektowanego kanału w ulicy Ekologicznej;

- c) w projektach budowlanych sieci kanalizacji sanitarnej uwzględnić:
 - odpowiednie parametry techniczne umożliwiające odprowadzenie ścieków z osiedla zlokalizowanego po przeciwnej stronie ul. Wojska Polskiego (przy ul. Spokojnej),
 - likwidację odprowadzenia ścieków do kolektora przemysłowego i przepięcie istniejącej sieci kanalizacyjnej do projektowanej sieci miejskiej,
 - d) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych symbolami: 01KL, 02KL, 03KD, 04KD, 05KD, 06KD, 07KD, 08KD, 09KD i 010KX z odprowadzeniem do projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Ekologicznej,
 - c) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów usług, dróg i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła bezemisyjnych lub niskoemisyjnych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci:
 - ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV: istniejącej (w sąsiedztwie obszaru opracowania) i projektowanej (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E),
 - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu;
- 8) telekomunikacja:
- a) obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę, przebudowę oraz budowę sieci telefonicznej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych,
 - b) realizacja sieci telefonicznych jako sieci podziemnych usytuowanych głównie w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic, w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz ziemny (w perspektywie):
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta,
 - b) realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) gospodarka odpadami:

- a) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przepisami lokalnymi,
- b) na działkach budowlanych przewidzieć miejsca do czasowego składowania odpadów komunalnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) nie ustala się sposobów ani terminów tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie – ustala się użytkowanie dotychczasowe.

§ 18. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane w budynkach przez użytkowników we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) dla obiektów zaprojektowanych na więcej niż 15 osób należy opracować "aneks OC" na przystosowanie budynku na ukrycie i uzgodnić projekt z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;
- 3) na etapie opracowania projektów zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 17 Up-ZP i 18 US należy dokonać uzgodnienia z organem właściwym do spraw obrony cywilnej w zakresie rezerwy terenu pod budowę awaryjnych studni wody pitnej;
- 4) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 5) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:
 - projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
 - zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe,
 - zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

§ 19. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

- grunty rolne pochodzenia mineralnego, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana - klasy RVI o łącznej powierzchni 10,18 ha,
- pozostałe grunty położone w obszarze opracowania stanowią tereny wyłączone z użytkowania rolnego.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

§ 20. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN i 2 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,
- c) adaptuje się istniejące usługi w budynkach zlokalizowanych przy ul. Wojska Polskiego,
- d) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
- f) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- g) lokalizacja zabudowy mieszkalnej od strony ulic z zachowaniem określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- h) lokalizacja zabudowy gospodarczo-garażowej – w określonej na rysunku planu strefie zieleni przydomowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych):
 - od ulicy Wojska Polskiego (KG/KZ) - zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ulic 04 KD, 05 KD - w odległości 8 m i 6 m od linii rozgraniczającej (zgodnie z rysunkiem planu),
- b) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 30 % powierzchni działki, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony ulic,
- d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:
 - budynki mieszkalne realizowane: w zabudowie bliźniaczej na działce nr 4418 (dobudowany do istniejącego budynku na działce sąsiedniej) oraz w zabudowie wolnostojącej na pozostałym terenie,
 - powierzchnia zabudowy: budynków zlokalizowanych przy ul. Wojska Polskiego do 200 m², na pozostałym terenie do 150 m²,

- wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu: do wysokości budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- szerokość elewacji frontowej: do 15 m, z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej min. 3 m,
- dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach $35 \div 45^\circ$ i układzie kalenicy jak budynków na działkach sąsiednich; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,

e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczo-garażowej:

- realizacja w formie zwartej – w miejscach określonych na rysunku planu; na pozostałych działkach dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki jako dobudowanych do zabudowy na działce sąsiedniej oraz realizowanych jednocześnie na dwóch sąsiadujących działkach,
- powierzchnia zabudowy do 40 m^2 ,
- wysokość – jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 30° ,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi,

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z istniejących ulic oznaczonych symbolami 05 KD, 04 KD i KG/KZ (Kościelnej i Wojska Polskiego),
- ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Wojska Polskiego (KG/KZ),
- przy realizacji usług, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 21. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 MN-U i 4 MN-U, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa z usługami – usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) realizacja usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ulicy 01 KL; dopuszcza się realizację usług na wyższych kondygnacjach budynków z ograniczeniem powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej budynku,

- b) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - c) realizacja zabudowy mieszkalno-usługowej w formie zabudowy bliźniaczej od strony ulicy 01 KL w obowiązującej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
 - d) realizacja zabudowy gospodarczo-garażowej w formie bliźniaczej, w strefie zieleni przydomowej, określonej na rysunku planu,
 - e) ogrodzenia działek od strony ulic – ażurowe o wysokości do 1,60 m i wygładzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem lit f/,
 - f) od strony ulicy 01 KL realizacja ogrodzeń wyłącznie w linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - g) pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 01 KL, a linią zabudowy (bezpośredni dostęp do usług) zagospodarować zielenią urządzoną z ciągami pieszymi i miejscami postojowymi; zapewnienie bezpieczeństwa od strony ulicy przez drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,50 m, żywopłoty, gazony);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic:
 - od ulicy Wojska Polskiego (KG/KZ) – zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ulicy 02 KL – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od ulicy 04 KD - w odległości 8 m i 6 m od linii rozgraniczającej (zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
 - od ulicy 01 KL – w odległości 8 m i 10 m od linii rozgraniczającej (zgodnie z rysunkiem planu); dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy parterów usługowych lecz na odległość nie większą niż 2 m,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) zasady kształtowania zabudowy mieszkalno-usługowej:
 - budynki mieszkalno-usługowe w formie bliźniaczej (linie bliźniaczenia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu),
 - wysokość: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 12 m,
 - poziom posadzki parteru: do wysokości 0,50 m ponad projektowany poziom ulicy oznaczonej symbolem 01 KL,
 - szerokość elewacji frontowej: do 10 m, z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej min. 4 m,
 - dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach $35 \div 45^\circ$ i kalenicy równoległej do frontu działki (ulicy 01 KL); pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - elewacje budynków od strony ulicy 01 KL i ul. Wojska Polskiego o podwyższonym standardzie,

- formy architektoniczne jak i wystrój zewnętrzny (rodzaj materiałów wykończeniowych, kolorystyka elewacji i dachów) budynków realizowanych w zabudowie bliźniaczej muszą zapewniać jednorodność formy architektonicznej zespołu zabudowy oraz tworzyć pierzeję ulicy 01 KL o reprezentacyjnym charakterze,
- f) zasady kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej, lokalizowanej w strefach zieleni przydomowej:
 - realizacja w formie zabudowy bliźniaczej (linie bliźniaczenia zabudowy określono na rysunku planu),
 - powierzchnia zabudowy do 40 m²,
 - wysokość: jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
 - dachy o nachyleniu połaci do 30°,
 - formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalno-usługowymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic 01 KL, 02 KL i 04 KD - postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu,
 - ustala się zakaz realizacji zjazdów z ulicy Wojska Polskiego (KG/KZ);
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 22. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) realizacja zabudowy mieszkalnej od strony ulic (frontem do ulicy) poza strefą zieleni przydomowej, z zachowaniem określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego,
 - d) na terenach 5 MN, 6 MN, 7 MN, 9 MN i 10 MN dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej (jeden budynek na działce budowlanej) – w określonej na rysunku planu strefie zieleni przydomowej, z zastrzeżeniem lit e/,
 - e) na terenach 5 MN, 7 MN, 9 MN 10 MN realizacja zabudowy gospodarczo-garażowej w formie zwartej (linie bliźniaczenia zabudowy określono na rysunku planu), a na terenie 6 MN w formie zwartej i wolnostojącej,
 - f) na terenach 8 MN i 11 MN realizacja funkcji gospodarczo-garażowych w ramach kubatur budynków mieszkalnych,

g) zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefie technicznej linii napowietrznej 15 kV (dotyczy terenu 8MN) i kanału przemysłowego (dotyczy terenów 7 MN, 9 MN i 10 MN);

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic:

- od ulicy 01 KL – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
- od ulicy 02 KL – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- od ulicy 04 KD - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- od ulicy 06 KD - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,
- od ulicy 07 KD - w odległości 8 m i 10 m od linii rozgraniczającej (zgodnie z rysunkiem planu),
- od ulicy 08 KD - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- od ulicy 09 KD - w odległości 8 m i 6 m od linii rozgraniczającej (zgodnie z rysunkiem planu),

b) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg publicznych, a na terenach 7 MN i 8 MN zieleni o funkcji izolacyjnej od strony ul. Ekologicznej (KZ/KG),

d) zasady kształtowania zabudowy mieszkalnej:

- budynki mieszkalne realizowane w formie wolnostojącej,
- powierzchnia zabudowy do 200 m²,
- wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 9,5 m,
- poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu,
- szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 ÷ 16 m, z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej min. 4 m,
- dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do frontu działki; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,

e) zasady kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej, lokalizowanej w strefach zieleni przydomowej:

- realizacja w formie zwartej (zespoły dwóch lub czterech budynków) w miejscach określonych na rysunku planu),
- na terenie 6 MN na działkach, na których nie wskazano lokalizacji zabudowy gospodarczo-garażowej, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki realizowanych jednocześnie na dwóch sąsiadujących działkach lub w formie wolnostojącej,
- powierzchnia zabudowy do 40 m²,
- wysokość: jedna kondygnacja o wysokości do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 30°,

- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych,
- wyklucza się obsługę komunikacyjną z ul. Ekologicznej (KZ/KG),
- realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami; postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu,
- przy realizacji usług, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa z usługami – usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ciągu pieszo-jezdnego 010 KX; dopuszcza się realizację usług na wyższych kondygnacjach budynków z ograniczeniem powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej budynku,
- b) realizacja zabudowy mieszkalno-usługowej w formie dwóch zespołów zabudowy szeregowej, w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego 010 KX,
- c) realizacja poszczególnych zespołów zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) lokalizacja zabudowy gospodarczo-garażowej od strony drogi wewnętrznej KDW; realizacja w formie bliźniaczej (linie bliźniaczenia zabudowy określono na rys. planu),
- e) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- f) realizacja ogrodzenia od strony ciągu pieszo-jezdnego KX - w linii zabudowy określonej na rysunku planu; pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy (bezpośredni dostęp do usług) zagospodarować zielenią urządzoną z ciągami pieszymi i elementami małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od ulicy 02 KL – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi wewnętrznej KDW - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej,
- b) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
 - od ciągu pieszo-jezdnego KX – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy parterów usługowych lecz na odległość nie większą niż 2 m,

- c) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej,
- e) zasady kształtowania zabudowy mieszkalno-usługowej:
 - realizacja w formie zabudowy szeregowej z zachowaniem odległości skrajnych segmentów od granicy działki sąsiedniej - min. 4 m,
 - wysokość: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 12 m,
 - poziom posadzki parteru: do wysokości 0,50 m ponad projektowany poziom ciągu pieszo-jezdnego 010 KX,
 - dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach $35 \div 45^\circ$ i kalenicy równoległej do frontu działki; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - rozwiązania architektoniczne elewacji frontowych (od strony ciągu pieszo-jezdnego 010 KX) jak i wystrój zewnętrzny budynków powinny tworzyć pierzeję o reprezentacyjnym, jednorodnym charakterze,

f) zasady kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:

- realizacja w formie zespołów zabudowy bliźniaczej (linie bliźniaczenia określono na rysunku planu),
- powierzchnia zabudowy do 40 m²,
- wysokość: jedna kondygnacja o wysokości do 6 m,
- dachy: o nachyleniu połaci do 30°,
- forma architektoniczna i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalno-usługowymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna: funkcji mieszkalnej z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, a funkcji usługowej z ciągu pieszo-jezdnego 010 KX,
- dostępność piesza do usług – od strony ciągu pieszo-jezdnego KX;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu administracji, obsługi bankowej i marketingowej, gastronomii i innych z zakresu obsługi ludności w wykluczeniu działalności uciążliwej,
- c) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi i dojazdy wewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zabudowy i zagospodarowania w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

- b) urządzenie zieleni o charakterze reprezentacyjnym wzbogaconej o elementy małej architektury towarzyszącej ciągom komunikacji pieszej,
 - c) zakaz grodzenia terenu od strony ulicy 01 KL i terenu 15 ZP; zapewnienie bezpieczeństwa od strony ulicy przez drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,50 m, żywopłoty, gazony);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od ulic 01 KL i 02 KL – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od ciągu pieszo-jezdnego KX - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,
 - od terenu ozn. symbolem 15 ZP - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni terenu,
 - c) dla usług handlu ustala się nieprzekraczalną powierzchnię sprzedaży do 1000 m² – łącznie dla całego przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowanego na terenie,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 % powierzchni terenu,
 - e) zasady kształtowania zabudowy:
 - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje użytkowe,
 - wykończenie elewacji od strony przestrzeni publicznych o podwyższonym standardzie;
 - rozwiązania architektoniczne jak i wystrój zewnętrzny elewacji budynku (budynków) od strony terenu 15 ZP oraz ulicy 01 KL powinny tworzyć pierzeje o reprezentacyjnym, jednorodnym charakterze;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna zaplecza usług z projektowanej ulicy 02 KL,
 - b) dostępność piesza do usług od strony terenu 15 ZP i ciągu pieszo-jezdnego 010 KX,
 - c) obowiązek urządzenia ciągów komunikacji pieszej powiązanych z funkcją usługową oraz terenem oznaczonym symbolem 15 ZP;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – obiekt sakralny,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi i dojazdy wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) kontynuacja istniejącego użytkowania – kościół parafialny z obiektami towarzyszącymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy,
 - c) zakłada się realizację programu zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem zespołu kościoła parafialnego, w tym zespoły parkingowe i zieleń urządzona,

d) obsługa komunikacyjna z ulicy Wojska Polskiego (KG/KZ) i projektowanej ulicy lokalnej 01 KL, na warunkach uzgodnionych z zarządcami – postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu;

3) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 15 ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – publiczna,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja placu publicznego z ciągami spacerowymi i elementami małej architektury,

b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić kierunki dostępności komunikacyjnej usług zlokalizowanych w sąsiedztwie,

c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

d) dopuszcza się realizację zespołów parkingowych oraz obiektów małej architektury,

e) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na min. 60% powierzchni terenu;

3) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 27. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – publiczna,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, połączonych z układem komunikacyjnym osiedla,

b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,

d) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na min. 60% powierzchni terenu;

3) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 Up-ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne z zielenią towarzyszącą,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu, gastronomii i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,

c) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) preferowana realizacja usług publicznych z zakresu oświaty, kultury i sportu,
 - b) realizacja usług związanych z komercyjną działalnością gospodarczą wyłącznie jako towarzyszących usługom publicznym, z ograniczeniem powierzchni do 30 % powierzchni użytkowej budynków,
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje użytkowe,
 - d) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni terenu,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni terenu,
 - f) lokalizacja głównego wejścia pieszego do obiektu usługowego od strony ulicy oznaczonej symbolem 03 KL,
 - g) urządzenie zieleni z placem o charakterze reprezentacyjnym w rejonie głównego wejścia pieszego do obiektu usługowego,
 - h) urządzenie terenów zieleni z elementami małej architektury parkowej,
 - i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić powiązania funkcjonalno – przestrzenne ze zlokalizowanym w sąsiedztwie kompleksem sportowo – rekreacyjnym,
 - j) obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy 03 KL; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Ekologicznej (KZ/KG) oraz ulicy 02 KL, na warunkach uzgodnionych z zarządcami;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 29. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 18 US ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii i inne z zakresu obsługi sportu i rekreacji z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- c) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakłada się realizację programu zagospodarowania:
 - z zakresu urządzeń sportowo – rekreacyjnych otwartych jak boiska, korty tenisowe, place do gier ruchowych, tor do jazdy na wrotkach,
 - z zakresu rekreacji ogólnej otwartej jak ciągi spacerowe, ścieżki zdrowia i ścieżki rowerowe,
 - zieleni urządzonej do rekreacji biernej z elementami małej architektury,
 - pomieszczeń rekreacyjnych jak kręgielnia, bilard, siłownia,
 - zaplecza urządzeń sportowych (szatnie, wypożyczalnie sprzętu, pomieszczenia sanitarne) i administracyjnych,
 - małej gastronomii,
 - parkingów dla obsługi zespołu sportowo-rekreacyjnego,
- b) lokalizacja głównego wejścia do zespołu sportowo-rekreacyjnego od strony projektowanej ulicy 02 KL,

- c) realizacja ciągów pieszych i rowerowych uwzględniających powiązania z układem komunikacyjnym osiedla, w tym ciągów łączących ulicę dojazdową 09 KD z ulicą lokalną 02 KL,
 - d) realizacja zieleni o zróżnicowanych formach z elementami małej architektury,
 - e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić powiązania funkcjonalno – przestrzenne ze zlokalizowanym w sąsiedztwie terenem usług publicznych,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje użytkowe,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 10 % powierzchni terenu,
 - h) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni terenu,
 - i) obsługa komunikacyjna: z projektowanych ulic oznaczonych symbolami 02 KL i 09 KD;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń elektroenergetyki - stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów:
 - a) komunikacji, oznaczonych symbolami: KL, KD, KX,
 - b) zieleni urządzonej, usług publicznych oraz sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami 15 ZP, 16 ZP, 17 Up-ZP i 18 US,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 7 MN,
 - w wysokości 1 % (słownie: jeden procent);
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
mgr Grzegorz Curyło

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXI/120/08

Rady Miasta Grajewo

z dnia 11 kwietnia 2008 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miasta Grajewo, podtrzymuje stanowisko zawarte w Zarządzeniu Nr 5/08 Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 17 marca 2008 r. i postanawia nie uwzględnić uwag wniesionych w ustawowym terminie do projektu planu przez:

1) Panią Jolantę Chojnowską Serafin – współwłaścicielkę działki nr 2130. Wnosząca nie wyraża zgody na przyjęte w projekcie planu rozwiązania dotyczące działki nr 2130:

- przeznaczenie znacznej części działki pod projektowane drogi,
- lokalizację stacji transformatorowej,
- projektowany podział działki, w sposób powodujący konieczność negocjacji z właścicielami działek sąsiednich

oraz proponuje powrót do projektu planu (sporządzanego w latach 1997 - 1999), zgodnie z którym działka nr 2130 była podzielona na cztery działki budowlane i mniej niż 20 % powierzchni działki przeznaczona była pod ciągi komunikacyjne,

2) Panie Beatę Chojnowską i Iwonę Chojnowską-Haponik – współwłaścicielki działki nr 2130. Wnoszące nie wyrażają zgody na przyjęte w projekcie planu rozwiązania dotyczące działki nr 2130:

- lokalizację stacji transformatorowej,
- przebieg przez ich działkę dwóch krzyżujących się dróg publicznych,
- przeznaczenie części działki pod zabudowę usługową,
- wydzielenie z działki nr 2130 tylko dwóch działek budowlanych i podział fragmentów działki pomiędzy różne obszary funkcjonalne

oraz proponują powrót do wcześniejszego opracowania projektowego (planu sporządzanego w latach 1997 - 1999), zgodnie z którym możliwy był podział działki nr 2130 na cztery działki budowlane bez konieczności wymiany gruntów z sąsiadami,

z uwagi na brak akceptacji społecznej dla rozwiązań projektowych z wcześniejszych opracowań, proponowanych do przyjęcia przez Wnoszące.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło

2008-04-11 14:08

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXI/120/08

Rady Miasta Grajewo

z dnia 11 kwietnia 2008 roku

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie 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; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miasta Grajewo rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy obejmują:
 - budowę ulic lokalnych i dojazdowych,
 - przebudowę ulicy dojazdowej,
 - budowę publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
 - budowę sieci wodociągowych,
 - budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - budowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - budowę sieci elektroenergetycznej – współudział gminy w zakresie obejmującym zadania własne.

Lp.	Nazwa inwestycji Oznaczenie w planie	Zakres zadania	Zakres kompetencji zadania
1.	Budowa ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych w planie symbolami: 01KL, 02 KL, 03 KL, odc. 04 KD, 06KD, 07 KD, 08 KD, 09 KD	- wykup terenów (część stanowi własność gminy), - budowa ulic	- zadanie własne
2.	Przebudowa ulicy dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem 05 KD i odcinka ulicy 04 KD	- realizacja przebudowy ulic	- zadanie własne
3.	Budowa publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie symbolem 010 KX	- wykup terenu (część stanowi własność gminy), - budowa ciągu pieszo-jezdnego	- zadanie własne

4.	Budowa sieci wodociągowej – w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych	- realizacja inwestycji – budowa sieci wodociągowej	- zadanie własne
5.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej – w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych	- realizacja inwestycji – budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej	- zadanie własne
6.	Budowa sieci kanalizacji deszczowej – w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych	- realizacja inwestycji – budowa sieci kanalizacji deszczowej	- zadanie własne
7.	Budowa sieci elektroenergetycznej	- realizacja inwestycji – budowa oświetlenia ulic, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych	- zadanie własne

2. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Inwestycje będą realizowane etapami, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło