

UCHWAŁA NR XLV/326/14 RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 24 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 594,645 i 1318), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238), w związku z wykonaniem uchwały Nr XXX/193/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II", stwierdzając, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo zatwierdzonego Uchwałą Nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miasta Grajewo Nr XXI/119/08 z dnia 11 kwietnia 2008 r. i Nr XXI/140/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II”, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 8,32 ha położony w południowo-wschodniej części miasta Grajewo – pomiędzy ul. 9 Pułku Strzelców Konnych, ul. Wojska Polskiego i terenami Zespołu Szkół nr 2.

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

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000 zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna oraz parametry dróg;
- 6) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – obowiązuje do czasu przebudowy (skablowania) i demontażu linii;

7) oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Zmiana planu 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych zmianą planu, w tym minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 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) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

2. Zmiana planu nie określa:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego – na obszarze objętym zmianą planu nie występują parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, ani inne formy ochrony przyrody czy krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad i warunków scalania nieruchomości - na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Celem zmiany planu jest:

- 1) stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem tendencji rozwojowych miasta;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w zmianie planu;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu (podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne) wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
 - b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
 - c) stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,
 - d) wiat przystankowych, obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych,
 - e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;
- 8) 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. Takie elementy budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – mogą być wysunięte przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, a takie jak okap, gzyms, pilaster – na odległość do 0,5 m;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (liczonych po zewnętrznym obrysie ścian wszystkich kondygnacji) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej (teren biologicznie czynny) - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 13) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie sieci (urządzenia) infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp do sieci w celu bieżącej konserwacji;
- 14) usługach z zakresu obsługi ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, usługi z zakresu administracji, obsługi prawnej, finansowej i marketingowej, medyczne (z wyłączeniem lecznictwa zamkniętego), usługi związane z kulturą, sportem i rekreacją, oświatą i nauką, opieką społeczną lub socjalną, usługi fotograficzne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego lub inne analogiczne, z wyłączeniem produkcji;
- 15) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usług jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 17) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
- 18) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia zmiany planu.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz tereny zieleni i tereny komunikacji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 5) U-ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;
- 6) U-M – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej;
- 7) U-P – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcyjnej;
- 8) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 9) EE – tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 10) KD-G – tereny dróg publicznych – droga główna;
- 11) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne;
- 12) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 13) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 14) KX – tereny ciągów pieszych.

3. Określone w ust. 2 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przestrzeganie określonych funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) gabaryty, formy architektoniczne budynków i innych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zielen) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w krajobraz miejski z uwzględnieniem położenia i ekspozycji;
- 3) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego – z warunkiem dostosowania formy architektonicznej i wystroju zewnętrznego nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność zespołu zabudowy;

- 4) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy;
- 5) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;
- 6) zagospodarowanie zielenią ozdobną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg i innych terenów publicznych.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami: MW, MW- U, MN, MN-U;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) obowiązek odprowadzania wód opadowych z nawierzchni utwardzonych (dróg, parkingów) do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami, zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia (tereny zieleni, ciągi pieszne) mogą być odprowadzane powierzchniowo na własny nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 8) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci miejskiej lub stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, słoneczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, biomasa i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii) w systemach grzewczych budynków;
- 9) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MW i MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 10) ochrona przed uciążliwościami ruchu drogowego, w szczególności drogi krajowej, poprzez:
 - a) urządzenie zieleni izolacyjnej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia – od strony drogi krajowej (ul. Wojska Polskiego) na terenach oznaczonych symbolami 4.2 MW-U i 7 U-M,
 - b) obowiązek zabezpieczenia budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi poprzez stosowanie rozwiązań funkcjonalnych, konstrukcyjnych i materiałowych zapewniających ochronę przed hałasem i drganiami;
- 11) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;
- 12) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;

- 13) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu w zakresie niepowodującym zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 14) zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej, w tym urządzenie zieleni na cele rekreacji przydomowej oraz zieleni towarzyszącej usługom.

§ 11. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochroną obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – wieża ciśnień w zespole koszar z przełomu wieków XIX i XX, oznaczona graficznie na rysunku zmiany planu (na terenie oznaczonym symbolem 8 ZP);
- 2) przedmiotem ochrony obiektu zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 jest zewnętrzny wygląd, w tym ukształtowanie bryły i ceglano-drewniane elewacje;
- 3) zasady ochrony obiektu zabytkowego, o którym mowa w pkt 1:
 - a) obowiązek zachowania wyglądu zewnętrznego obiektu zabytkowego,
 - b) dopuszcza się zmianę pokrycia dachu na blachę gładką,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektu zabytkowego,
 - d) usuwanie elementów degradujących otoczenie zabytku (ruiny budynków gospodarczych).

§ 12. 1. W obszarze objętym zmianą planu przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych (oznaczone symbolami 01 KD-G, 02 KD-L, 03 KD-L, 04 ÷ 07 KD-D);
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných (oznaczone symbolami 1 KDX i 2 KDX) i ciągów pieszych (oznaczone symbolami 1 ÷ 3KX);
- 3) teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 8 ZP).

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

- 1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów;
- 2) elewacje budynków tworzące oprawę przestrzeni publicznej – stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła, drewno, kamień) oraz stonowanej kolorystyki w pastelowych barwach naturalnych (odcieniach koloru beżowego, żółtego, szarego) z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych;
- 3) ogrodzenia od strony dróg, ciągów pieszo-jezdných i innych miejsc publicznych:
 - a) wysokość do 1,40 m od poziomu terenu; cokół o wysokości do 0,5 m,
 - b) ażurowe (w co najmniej 60%) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, z zastosowaniem takich materiałów jak kamień, cegła, metal; zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 5) obiekty małej architektury o ujednoliconym charakterze;
- 6) reklama i szyldy:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam oraz umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach,
 - b) zakaz umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych, niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektów,
 - c) zakaz umieszczania szyldów i reklam powyżej poziomu parteru, podwieszania do balkonów i wykuszy,
 - d) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,
 - e) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 15% powierzchni tej ściany.

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia zmiany planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę podział na działki budowlane w oparciu o projekt zagospodarowania terenu spełniający następujące warunki:
 - a) możliwość realizacji zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą na wydzielanych działkach w sposób zgodny z ustaleniami zmiany planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) zapewnienie wydzielanym działkom bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w zmianie planu terenów komunikacji przez zjazdy z dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnych - na warunkach uzgodnionych z zarządcami, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - c) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości,
 - d) granice działek prowadzone pod kątem $80 \div 90^\circ$ w stosunku do linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) działki których wielkość, kształt lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zmiany planu powinny być połączone i ewentualnie wtórnie podzielone;
- 4) minimalne parametry działek, określone dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulacji granic oraz w przypadku regulacji własności działek zabudowanych;
- 5) podziały nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi krajowej (01 KD-G - ul. Wojska Polskiego) nie mogą skutkować koniecznością budowy nowych zjazdów z tej drogi. Obsługę komunikacyjną wydzielanych działek należy zapewnić z dróg 03 KD-L, 07 KD-D lub z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (pas terenu o szerokości po 7,5 m od osi linii) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, w której ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji zabudowy;
- 2) lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Strefa techniczna napowietrznej linii 15 kV, o której mowa w ust. 1 przestaje obowiązywać z chwilą przebudowy (zmiana trasy i skablowanie) i demontażu linii.

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze.

2. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru tworzą drogi publiczne:

- 1) główna oznaczona symbolem 01 KD-G – fragment ulicy Wojska Polskiego w ciągu drogi krajowej nr 65;
- 2) lokalna 02 KD-L – fragment ulicy 9 Pułku Strzelców Konnych;
- 3) lokalna 03 KD-L, włączona do ul. Wojska Polskiego (01 KD-G);
- 4) dojazdowa 04 KD-D, włączona do ul. 9 Pułku Strzelców Konnych (02 KD-L) i do drogi lokalnej 03 KD-L;
- 5) drogi układu podstawowego pełnią również funkcję bezpośredniej obsługi komunikacyjnej obszarów do nich przyległych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. Uzupełniający układ komunikacyjny, służący bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy tworzą:

- 1) publiczne drogi dojazdowe oznaczone symbolami 05 KD-D, 06 KD-D i 07 KD-D, włączone do drogi lokalnej 03 KD-L i dojazdowej 04 KD-D;
- 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1 KDX i 2 KDX, włączone do drogi głównej 01 KD-G i do drogi dojazdowej 04 KD-D;
- 3) ciągi piesze oznaczone symbolami 1 KX, 2 KX i 3 KX – publiczne gminne.

4. Powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają drogi publiczne lokalne (02 KD-L i 03 KD-L), włączone do drogi krajowej nr 65 (01 KD-G - ul. Wojska Polskiego).

5. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne dróg publicznych:

1) droga oznaczona symbolem 01 KD-G – fragment ulicy Wojska Polskiego:

- a) klasa drogi – główna,
- b) adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą,
- c) adaptuje się istniejące włączenia drogi 03 KD-L i ciągu pieszo-jezdnego 1KDX oraz dopuszcza się ich przebudowę na warunkach określonych w zezwoleniu zarządcy drogi,
- d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- e) zakaz realizacji zjazdów na działki;

2) droga oznaczona symbolem 02 KD-L – fragment ulicy 9 Pułku Strzelców Konnych:

- a) klasa drogi – lokalna,
- b) adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą,
- c) jezdnia o szerokości 6,0 m,
- d) chodnik o szerokości 2,0 m,
- e) ścieżka rowerowa o szerokości 2,0 m,
- f) zakaz realizacji zjazdów na działki;

3) droga oznaczona symbolem 03 KD-L:

- a) klasa drogi – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: według stanu istniejącego (15 m),
- c) jezdnia o szerokości 6,0 m,
- d) chodniki o szerokości 1,5 m (oddzielone od jezdni zielenią lub ścieżką rowerową),
- e) ścieżka rowerowa o szerokości 2,0 m,
- f) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

4) droga oznaczona symbolem 04 KD-D:

- a) klasa drogi – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: według stanu istniejącego (13 ÷ 14 m),
- c) jezdnia o szerokości 6,0 m,
- d) chodniki o szerokości od 1,5 do 2,0 m,
- e) ścieżka rowerowa o szerokości 2,0 m,
- f) bezpośrednia obsługa działek przyległych na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

5) drogi oznaczone symbolami 05 KD-D, 06 KD-D i 07 KD-D:

- a) klasa drogi – dojazdowa,
- b) szerokość pasa drogowego: 05 KD-D - 12 m, 06 KD-D i 07 KD-D – 10 m z poszerzeniami w rejonie placów do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) jezdnia o szerokości 5,0 ÷ 6,0 m,
- d) chodniki o szerokości od 1,5 do 2 m,
- e) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

6) parametry dróg takie jak szerokość jezdni, chodników i ścieżek rowerowych mogą być korygowane na etapie opracowania projektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry ciągów pieszo-jezdných oraz ciągów pieszych:

- 1) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1 KDX i 2 KDX – publiczne dojścia i dojazdy do terenów zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1 KDX według stanu istniejącego (ok. 12 m), 2 KDX – 9 m,
 - b) włączenia do dróg 01 KD-G i 04 KD-D w postaci zjazdów publicznych;
- 2) ciągi piesze – publiczne oznaczone symbolami 1 KX, 2 KX i 3 KX o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) 1 KX i 2 KX - według stanu istniejącego,
 - b) 3 KX – 4,5 m.

7. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných i pieszych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów obsługi komunikacji zbiorowej oraz obiektów małej architektury;
- 2) realizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego;
- 3) obiekty i urządzenia budowlane, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ciągów pieszych (1 ÷ 3 KX) na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych w formie zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach działek budowlanych, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo z uwzględnieniem minimalnych wskaźników:
 - a) lokale mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) biura, urzędy – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - c) obiekty handlowe – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) obiekty gastronomiczne – 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) hotele, pensjonaty – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
 - f) przychodnie, gabinety lekarskie – 2 miejsca na 1 gabinet,
 - g) biura, poczty, banki - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,
 - i) zakłady produkcyjne, magazyny – 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

§ 16. 1. Ustala się uzbrojenie terenu objętego zmianą planu w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) sieć elektroenergetyczna – linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno-oświetleniowe;
- 5) sieć telefoniczna;
- 6) sieć ciepłownicza;

7) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć gazowa – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, z poszanowaniem prawa własności.

2. Ustala się zasady dotyczące uzbrojenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;
- 2) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu – na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;
- 3) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 4) określone na rysunku zmiany planu trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego – trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

3. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza do sieci wodociągowej;
- 2) zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenie 8 ZP;
- 3) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne.

4. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków - poprzez przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

5. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszych;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów, terenów zieleni, ciągów pieszych oraz innych o małym stopniu zanieczyszczenia – powierzchniowo do gruntu.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;
- 3) realizacja sieci ciepłowniczej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców przyłączami od linii NN;
- 3) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV (na terenie oznaczonym symbolem **EE**) oraz zakłada się przystosowanie stacji do zwiększonego obciążenia;
- 4) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych wraz z zasilającymi je liniami średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną;

5) przebudowa istniejącej napowietrznej linii SN - 15 kV (w tym zmiana trasy i skablowanie) na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

8. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługa abonentów – przyłączami do sieci telefonicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz ziemny (w perspektywie):

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowych – zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta;
- 2) realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

§ 17. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane przez użytkowników budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy zapewnić możliwość wykonania ukrycia w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a projekt budowlany uzgodnić z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;
- 3) na etapie opracowania projektu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8 ZP należy dokonać uzgodnienia z organem właściwym do spraw obrony cywilnej w zakresie rezerwy terenu pod budowę awaryjnej 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:
 - a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
 - c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN i 1.5 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego,

- b) budynki realizowane w formie wolnostojącej, sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej – na działkach o szerokości poniżej 18 m,
 - d) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - e) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - f) zakaz realizacji budynków gospodarczych i wolnostojących budynków garażowych,
 - g) w strefie technicznej linii SN 15 kV (dotyczy terenów 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN i 1.4 MN) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w § 14 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy: do 0,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej na cele rekreacji przydomowej,
 - d) parametry i warunki realizacji budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - wysokość garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna,
 - wysokość w kalenicy dachu: do 9 m,
 - poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
 - szerokość elewacji frontowej: budynków wolnostojących w granicach 10 ÷ 18 m, w zabudowie bliźniaczej do 12 m,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 20 ÷ 25° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w barwach od ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowych; nad jednokondygnacyjnymi dobudowanymi garażami dopuszcza się realizację tarasów,
 - e) minimalne parametry działek budowlanych:
 - pod zabudowę wolnostojącą: powierzchnia - 800 m², szerokość frontu - 20 m,
 - pod zabudowę bliźniaczą: powierzchnia - 600 m², szerokość frontu - 16 m,
 - f) linie zabudowy:
 - od drogi 04 KD-D – obowiązująca (na terenach 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN i 1.4 MN) i nieprzekraczalna (na terenie 1.5 MN) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi 05 KD-D – nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi 06 KD-D – obowiązująca w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od ciągu pieszo-jezdnego (2 KDX) i od ciągów pieszych (1 KX, 2 KX i 3 KX) – nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 04 KD-D, 05 KD-D i 06 KD-D,
- b) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,
- c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **2.1 MN-U** i **2.2 MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
 - b) uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się realizację usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
 - b) realizacja usług w budynkach mieszkalnych (lokale usługowe wbudowane) z warunkiem ograniczenia powierzchni usług do 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dopuszcza się realizację usług w formie części usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego,
 - d) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
 - e) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych (mieszkalno- usługowych),
 - f) zakaz realizacji budynków gospodarczych i wolnostojących budynków garażowych,
 - g) budynki mieszkalne (mieszkalno-usługowe) sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej;
 - h) w strefie technicznej linii SN 15 kV (dotyczy terenu 2.2 MN-U) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w § 14 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy: do 0,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej na cele rekreacji przydomowej,
 - d) parametry i warunki realizacji budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych): dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - wysokość garaży dobudowanych: jedna kondygnacja nadziemna,
 - wysokość w kalenicy dachu: do 9 m,
 - poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
 - szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 ÷ 18 m,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 20 ÷ 25° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej (drogi 04 KD-D) kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w barwach od ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowych; nad jednokondygnacyjnymi dobudowanymi garażami dopuszcza się realizację tarasów,
 - e) linie zabudowy:
 - od drogi 02 KD-L – nieprzekraczalna w odległości 10 m i 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od drogi 04 KD-D – obowiązująca w odległości 8 m od linii rozgraniczającej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 04 KD-D na warunkach uzgodnionych z zarządcą,
 - b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.
- § 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3 MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych – w kondygnacji parteru,
- b) zakaz realizacji budynków gospodarczych i wolnostojących budynków garażowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy: do 1,2,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni terenu, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej z placem rekreacyjno- wypoczynkowym,
- d) parametry i warunki realizacji budynków:
 - nieprzekraczalna wysokość: cztery kondygnacje nadziemne i jedna podziemna,
 - szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
 - dachy: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci do 25°,
- e) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m²,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od drogi 03 KD-L – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi 04 KD-D – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od ciągu pieszego – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 03 KD-L i 04 KD-D,
- b) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,
- c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **4.1 MW-U i 4.2 MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług,
- b) uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się realizację usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- b) realizacja usług w budynkach mieszkalnych – w kondygnacji parteru oraz w formie części usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 30% powierzchni budynku mieszkalno-usługowego,
- c) zakaz realizacji budynków gospodarczych i wolnostojących budynków garażowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy: do 1,2,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni terenu, w tym urządzenie zieleni na cele rekreacji oraz zieleni izolacyjnej od strony ul. Wojska Polskiego (01 KD-G),
- d) parametry i warunki realizacji zabudowy:
 - nieprzekraczalna wysokość: cztery kondygnacje nadziemne i jedna podziemna,
 - szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
 - dachy: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci do 25°,

- e) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m²,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od drogi 01 KD-G – w odległości 15 m od linii rozgraniczającej,
 - od dróg 03 KD-L, 05 KD-D i 07 KD-D – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi 04 KD-D – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
 - od ciągu pieszego 1 KX i od terenu 8 ZP – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 03 KD-L, 04 KD-D, 05 KD-D i 07 KD-D,
- b) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,
- c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **5.1 U-ZP**, **5.2 U-ZP** i **5.3 U-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą,
- b) uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- b) realizacja usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej – realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych (wbudowany lokal mieszkalny w drugiej kondygnacji nadziemnej) w ograniczeniu powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- d) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy: do 0,7,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni terenu,
- d) parametry i warunki realizacji zabudowy:
 - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne i jedna podziemna,
 - szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
 - dachy: wielospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu podstawowych połaci w granicach $20 \div 35^\circ$,

e) minimalne parametry działek budowlanych: powierzchnia - 1500 m², szerokość frontu - 30 m,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w tym:

- od drogi 03 KD-L - w odległości 20 m od linii rozgraniczającej,
- od drogi 05 KD-D i 06 KD-D - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- od drogi 07 KD-D - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 05 KD-D, 06 KD-D i 07 KD-D na warunkach uzgodnionych z zarządcami,
- b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **6 U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- b) dopuszcza się funkcję produkcyjną (z wykluczeniem działalności uciążliwej) jako towarzyszącą funkcji usługowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy: do 0,7,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni terenu,
- d) parametry i warunki realizacji zabudowy:
 - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne i jedna podziemna,
 - szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
 - dachy: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci do 30°,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w tym:
 - od drogi 01 KD-G – w odległości 12 m od linii rozgraniczającej,
 - od ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna: jak w stanie istniejącym – z drogi dojazdowej położonej w sąsiedztwie obszaru opracowania oraz z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX na warunkach uzgodnionych z zarządcą,
- b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **7 U-M** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkaniowej,
- b) uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) realizacja usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej – realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych, z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- c) zakaz realizacji budynków gospodarczych i wolnostojących budynków garażowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy – do 0,9,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni terenu, w tym urządzenie zieleni izolacyjnej od strony ul. Wojska Polskiego (01 KD-G),
- d) parametry i warunki realizacji zabudowy:
 - nieprzekraczalna wysokość: trzy kondygnacje nadziemne i jedna podziemna,
 - szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

- dachy: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci do 30°,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w tym:
 - od drogi 01 KD-G – w odległości 15 m od linii rozgraniczającej,
 - od ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX i od terenu 8 ZP - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX na warunkach uzgodnionych z zarządcą,
- b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 15 ust 8.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **8 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zieleń urządzona – ogólnodostępna,
- b) uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ochrona obiektu zabytkowego (wieża ciśnień) zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały,
- b) dopuszcza się adaptację obiektu zabytkowego, o którym mowa w lit a) na funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- c) zachowanie istniejących zespołów zieleni,
- d) realizacja ciągów pieszych i ścieżki rowerowej połączonych z układem komunikacyjnym osiedla,
- e) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem lit a,
- f) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 70 % powierzchni terenu.

§ 26. Dla terenu urządzeń elektroenergetyki oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **EE** ustala się:

1) zasady zagospodarowania:

- a) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę stacji transformatorowej oraz sieci infrastruktury technicznej;

2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 05 KD-D.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu - w wysokości 1 % (słownie: jeden procent) dla terenów objętych zmianą planu.

§ 28. Traci moc uchwała nr 171/XXX/2001 Rady Miasta Grajewo z dnia 10 lipca 2001 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, dotyczącej obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 29 poz. 528 z dnia 09.08.2001 r.) w części dotyczącej obszaru objętego ustaleniami niniejszej zmiany planu.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/326/14
Rady Miasta Grajewo
z dnia 24 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Realizując wymogi art.17 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2012.647 z późn.zm.) Rada Miasta Grajewo stwierdza ,że do przedłożonej do uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana PawłaII" w trakcie jej wyłożenia do publicznego wglądu , w terminie ustawowym nie wpłynęły uwagi.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238) Rada Miasta Grajewo, rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II” obejmują budowę:

- dróg publicznych,
- ciągów pieszych,
- sieci wodociągowej,
- sieci kanalizacji sanitarnej,
- sieci kanalizacji deszczowej,
- sieci elektroenergetycznej – w zakresie obejmującym zadania własne (oświetlenie)

Lp.	Nazwa inwestycji Oznaczenie w zmianie planu	Zakres zadania	Zakres kompetencji zadania
1.	Budowa dróg oznaczonych w zmianie planu symbolami: 02 KD-L, 03 KD-L, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D, 2 KDX	- budowa dróg (nawierzchnie jezdni, chodników i ścieżek rowerowych)	- zadanie własne
3.	Budowa ciągów pieszych / pieszo-rowerowych oznaczonych w zmianie planu symbolami: 1 KX, 2 KX, 3 KX	- budowa ciągów pieszych / pieszo-rowerowych	- zadanie własne
4.	Budowa sieci wodociągowej - w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenie oznaczonym symbolem 8 ZP	- realizacja inwestycji – budowa sieci wodociągowej	- zadanie własne
5.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej – w liniach rozgraniczających dróg	- realizacja inwestycji – budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej	- zadanie własne
6.	Budowa sieci kanalizacji deszczowej – w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych	- realizacja inwestycji – budowa sieci kanalizacji deszczowej	- zadanie własne
7.	Budowa sieci elektroenergetycznej - w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych oraz na terenie oznaczonym symbolem 8 ZP	- realizacja inwestycji – budowa oświetlenia dróg, ciągów pieszych oraz terenów zieleni urządzonej (8 ZP)	- 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, zgodnie z uchwalanymi planami zadań inwestycyjnych Miasta na poszczególne lata budżetowe.