

**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 m<sup>2</sup>: § 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.

§ .1 Celem planu jest:

- )1 wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w tym: terenu dla realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> 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.

§ .2 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;
- )10 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;
- )11 zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- )12 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;
- )13 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;
- )14 powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;
- )15 strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- )16 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;
- )17 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;

- )18 produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- )19 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;
- )20 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**

#### § .3 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-jezdnych,
  - )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.

§ .1 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.

§ .2 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.

§ 3 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- )1 przestrzenie publiczne stanowią:



- )a tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdných (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 ujednoczonego 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.

§ .4 Granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>:

- )1 zakłada się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> 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).

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

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

- )1 na terenach przeznaczonych pod zabudowę 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>; 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.

#### § .7 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:  $8 \div 10$  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:  $6 \div 10$  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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - kościoły, domy kultury, domy parafialne – 10 mp/ 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - kina, sale widowiskowe – 20 mp/ 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy.

#### § .8 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 znajdzie 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 przeciw-pożarowych 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-jezdnym (010KX) do spięcia z istniejącą siecią wodociągową 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 wyposażyć 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 odpro-

wadzeniem 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 przełączenie 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.

§ .9 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.

§ .10 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.

§ .11 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**

§ .1 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 m<sup>2</sup>, na pozostałym terenie do 150 m<sup>2</sup>,
- 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 ÷ 45° 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<sup>2</sup>,
- 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.

§.2 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 wyglądzie 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  $40 \text{ m}^2$ ,
- wysokość: jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do  $30^\circ$ ,
- 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.

§.3 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, zieleni 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- 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.

§ .4 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, zieleni 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 m<sup>2</sup>,
- 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.

§ .5 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 m<sup>2</sup>,
- )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 m<sup>2</sup> – 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.

§ .6 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 urządzone,
  - )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.

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

)1 przeznaczenie terenu:

- )a przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone – 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.

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

)1 przeznaczenie terenu:

- )a przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone – 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.

§ .9 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.

§ .10 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 urządzonej;
- )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.

§ .11 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**

§ .12 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).

§ .13 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewa.

§ .14 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:

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,

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 powrotu 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

**Załącznik Nr 3**  
do Uchwały Nr XXI/120/08  
Rady Miasta Grajewo  
z dnia 11 kwietnia 2008 roku

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### 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:

.2 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 – współdział 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





