

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
rejonu „WIEJSKA ZA TORAMI” w OSTROŁĘCE

OPRACOWANIE:

**PRZESTRZEŃ PRACOWNIA PROJEKTOWA**  
**s.c.**

Uchwała Nr 410/XL/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 lutego 2013 r.  
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce  
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 4529  
z dnia 12 kwietnia 2013 r.)

Plan obowiązuje od 15 maja 2013 r.

**Uchwała Nr 410/XL/2013**  
**Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia 28 lutego 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce**

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 późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą Nr 552/LXVIII/2010 r. Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki uchwalonymi w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki zmienionymi uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3.

**§ 2**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

---

<sup>1</sup> 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 2003r. 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 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567; z 2013 r. poz. 153.

- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości.
2. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 4) granic obszarów wymagających rekultywacji;
  - 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### § 3

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania - granice podziałów wewnętrznych terenów komunikacji;
  - 4) symbole przeznaczenia terenów;
  - 5) lokalizacja zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla domów mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolem 1UMN, 2UMN, 3UMN;
  - 8) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 9) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110kV;
  - 10) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 11) istniejące rowy melioracyjne, odwadniające tereny zurbanizowane i kanały zamknięte;
  - 12) lokalizacja projektowanych urządzeń odwadniających.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:
  - 1) linia elektroenergetyczna 110kV;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 3) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu;
  - 4) granice administracyjne miasta Ostrołęki.

### § 4

#### Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **domu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni określonej w przepisach szczegółowych;
  - 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
  - 3) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony (w metrach) od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej kalenicy dachu lub w przypadku form płaskich dachu do krawędzi gzymsu lub attyki. Maksymalna wysokość budynków może być również określona maksymalną ilością kondygnacji nadziemnych budynku. Maksymalna wysokość budynków dotyczy budynków nowych i istniejących. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wysokości nie spełniającej parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych, zakazuje się dalszej rozbudowy mającej na celu zwiększenie wysokości budynku;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra;
- 7) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, taką jak: billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, także 50% powierzchni pokrytej ażurową ekokostką;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
- 11) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje;
- 12) **reklamie remontowej** - należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;
- 13) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie, zgodnie z §5;
- 14) **terenie** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu terenów zurbanizowanych, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, elektrowni, składowisk odpadów;
- 17) **urządzeniach służących odwodnieniu terenów zurbanizowanych** - należy przez to rozumieć urządzenia wodne takie jak otwarte i zamknięte rowy i kanały odwadniające, kanalizację deszczową, dreny oraz zbiorniki retencyjne i odprowadzające służące odwodnieniu terenów zabudowy i komunikacji;

- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 19) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć nie mniej niż rząd drzew o rozstawie 4,0 m, składający się z drzew z rodzaju: dąb, lipa, klon, jesion, brzoza, buk, grab, platan z wyłączeniem klonu jesionolistnego oraz gatunków i odmian karłowatych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

## **§ 5**

### **Przeznaczenie terenów**

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
  - 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**;
  - 3) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **UMN**;
  - 4) tereny usług w zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **UZP**;
  - 5) teren lasu – oznaczony symbolem **ZL**;
  - 6) teren rolny i/lub zieleni naturalnej – oznaczony symbolem **RZN**;
  - 7) tereny infrastruktury technicznej - energetyki - oznaczone symbolem **E**;
  - 8) tereny dróg publicznych:
    - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczone symbolem **KDGP**,
    - b) klasy głównej - oznaczone symbolem **KDG**,
    - c) klasy lokalnej - oznaczone symbolem **KDL**,
    - d) klasy dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD**,
    - e) klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego - oznaczony symbolem **KD-PJ**;
  - 9) teren ciągu pieszego - oznaczony symbolem **KP**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami **KDGP, KDG, KDL, KDD, KD-PJ**.
4. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami **U, UMN, UZP, KP**.
5. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

## **§ 6**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny dróg publicznych i ciągi piesze, a także niewygrozdzone części terenów przed obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny lub publiczny.
2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 2) nakaz stosowania, w granicach jednego terenu, jednakowych powtarzalnych elementów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, barierki, kosze śmietnikowe, wiaty przystankowe itp.
3. Na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDG** i **KDL**, przy skrzyżowaniach ulic, w sposób nieograniczający widoczności na skrzyżowaniach, oraz przy przystankach autobusowych dopuszcza się lokowanie kiosków handlowych - jednego kiosku przy jednym skrzyżowaniu lub przystanku autobusowym, ustalając dla nich:
  - 1) nakaz stosowania jednego typu kiosków, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, bryła kiosku powinna być zwarta, bez przybudówek;
  - 2) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m;

- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o formach płaskich, jednospadowych lub łukowych oraz dachów dwuspadowych, przy czym dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedażowym;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach ścian blachy falistej lub trapezowej.

#### § 7

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla domów mieszkalnych na terenach zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **UMN** od terenu drogi publicznej - klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu.
4. Ustala się odległość lokalizacji budynków od otwartych rowów melioracyjnych lub odwadniających tereny zurbanizowane wg **§ 10 ust. 4 pkt 5**.

#### § 8

1. Określa się zasady lokalizacji ogrodzeń:
  - 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oraz terenu leśnego i terenu rolnego i/lub zieleni naturalnej, zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu;
  - 2) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wygrodenia okresowych ogródków kawiarnianych oraz wygrodenia placów zabaw.
2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek i terenów, lokalizowane od strony dróg publicznych i wewnętrznych:
  - 1) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu oraz ustalenia **§10, ust. 4 pkt 5**;
  - 2) ustala się wysokość ogrodzeń nie przekraczającą 1,8 m ponad poziom terenu;
  - 3) ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywopłotów;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość cokołu 0,4 m;
  - 5) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych.

#### § 9

W zakresie rozmieszczenia nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenie rolnym i/lub zieleni naturalnej oraz terenie lasu;
- 2) na terenach nie wymienionych w pkt 1, dopuszcza się realizację wolno stojących nośników reklamowych, przy czym:
  - a) powierzchnia ekspozycji nośnika reklamowego nie może przekraczać 15m<sup>2</sup> (powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne) i wysokość 8m na terenach **1KDGP, 1KDG, 1-3U, 1-4UMN, 1UZP**,
  - b) powierzchnia ekspozycji nośnika reklamowego nie może przekraczać 8m<sup>2</sup> (powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne) i wysokość 4m na terenach **1-7KDL, 5-6UMN**;
- 3) ustala się minimalną odległości między wolno stojącymi nośnikami reklamowymi, a innymi elementami zagospodarowania:
  - a) 20m od innych wolno stojących nośników reklamy oraz skrzyżowań ulic,
  - b) 10m od znaków drogowych i wolnostojących miejskich znaków informacyjnych oraz pni drzew,
  - c) 2,5m od krawędzi jezdni;
- 4) ustala się stosowanie w jednym ciągu komunikacyjnym nośników reklamowych wolno stojących jednakowo ukierunkowanych, zawieszonych na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach;

- 5) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków z funkcją usługową, pod warunkiem nie przekraczania 4m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej oraz dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany; reklamy na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych;
- 6) zakazuje się montażu wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych na obszarze planu;
- 7) ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych:
  - a) na latarniach ulicznych,
  - b) w szpalerach drzew wzdłuż ulic,
  - c) na terenach leśnych,
  - d) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
  - e) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - f) na attyce budynku, na dachach, balustradach balkonów i tarasów,
  - g) w pasie dzielącym jezdnie;
- 8) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
- 9) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian.

## § 10

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym terenie planu;
  - 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach: zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **1U**, zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **UMN** oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**;
  - 3) zakazy, o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą realizacji urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych komunikacji i urządzeń wodnych, w tym inwestycji celu publicznego;
  - 4) prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu na terenach zabudowy i komunikacji poprzez niwelacje, deniwelacje oraz wykonywanie innych robót ziemnych, w sposób nie powodujący spływu wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
  - 1) zakaz podpiwniczenia budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) zakaz odprowadzania do gruntu, rowów melioracyjnych, rowów odwadniających tereny zurbanizowane, a także innych zbiorników wodnych, ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
  - 3) ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych wg **§13, ust. 8**;
  - 4) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych wg **§13, ust. 7 i 8**.
4. W zakresie rowów melioracyjnych i urządzeń służących odwodnieniu terenów zurbanizowanych:

- 1) ustala się nakaz utrzymania, w tym zachowanie ciągłości i sprawnego funkcjonowania istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane odprowadzających wody opadowe, wyznaczonych na rysunku planu,
  - 2) ustala się lokalizację projektowanych urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane - otwartych lub zamkniętych rowów i kanałów odwadniających, wyznaczonych na rysunku planu, a także dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane nie wyznaczonych planem, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych, w celu zapewnienia właściwych warunków odwodnienia terenów;
  - 3) zakazuje się samowolnych przeróbek rowów melioracyjnych i urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane, o których mowa w pkt 1 i 2;
  - 4) dopuszcza się, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych:
    - a) zmianę trasy i kształtu rowów melioracyjnych i odwadniających tereny zurbanizowane w obrębie danego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu,
    - b) przekrycie, skanalizowanie i zmianę trasy rowów odwadniających tereny zurbanizowane na terenach dróg publicznych i terenie 3UMN przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
    - c) przekrycia ażurowe na całej długości rowów odwadniających na terenach zabudowy i komunikacji;
  - 5) ustala się odległość nowych budynków bądź rozbudowy istniejących budynków od korony otwartego rowu melioracyjnego lub odwadniającego tereny zurbanizowane - minimum 5,0 m lub wg rysunku planu oraz ogrodzeń minimum 1,5 m;
  - 6) ustala się nakaz, by przed realizacją nowych inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i odwadniające tereny zurbanizowane, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych.
5. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez:
- 1) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem MN, jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami **od 1UMN do 5UMN** oraz **1U** jako: „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem **6UMN** jako: „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenu pod obiektami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, „terenu domów opieki społecznej” i „terenu szpitali w mieście” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 4) nakaz realizacji lokali mieszkalnych w domach mieszkalnych, tak aby były odizolowane akustycznie od lokali usługowych i nie przejściowe przez lokale usługowe lub dobudowane budynki usługowe;
  - 5) zakaz lokalizowania usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach **od 1U do 4U, od 1UMN do 5UMN, 1UZP, 2MN, 10MN, 19MN, 21MN**;
  - 6) dopuszczenie lokalizowania ekranów akustycznych w liniach rozgraniczających teren **1KDGP** od strony terenów usług w zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **1UZP**;
  - 7) nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość ulic i tras kolejowych, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (po 19,0 m od osi linii), a także w pasie 7,5 od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w przypadku ich realizacji. Wszelkie inne inwestycje wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych i Polskich Norm w ww. strefie technicznej.



7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się stosowanie urządzeń grzewczych wg **§13 ust. 12**.
8. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego:
  - 1) ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu, w tym terenów leśnych wyznaczonych na rysunku planu, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania obiektu budowlanego wraz z dojazdem, drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat;
  - 3) ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach usług oznaczonych symbolem U i UZP, a także terenach oznaczonych symbolem UMN, jeśli zostaną tam zrealizowane obiekty usługowe, wzdłuż granicy terenu sąsiadującej z terenami zabudowy mieszkaniowej;
  - 4) ustala się wprowadzenie szpalerów drzew i krzewów na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem KDG i KDL, jeżeli jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się przejście dla małych zwierząt w drodze 1KDGP w rejonie istniejącego rowu melioracyjnego.

## **§ 11**

### **Scalenia i podziały nieruchomości**

1. Scalenie i podział nieruchomości można dokonać zgodnie z zasadami określonymi w planie i w przepisach odrębnych.
2. Na rysunku planu wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń oraz podziałów nieruchomości.
3. Scalenie i podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodne z planem, jeżeli zostaną uwzględnione, następujące warunki:
  - 1) minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych określone wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielanie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
    - a) pod drogę wewnętrzną o parametrach zgodnych z **§12 ust. 11**,
    - b) pod publiczne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 3) minimalny kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90°;
  - 4) zachowane zostaną wartości użytkowe wszystkich nieruchomości gruntowych i zapewniony będzie dostęp wszystkich nowotworzonych działek gruntu, do terenów dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

## **§ 12**

### **Komunikacja**

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi:
  - 1) 1KDGP - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - o szerokości w liniach rozgraniczających 35,0m;
  - 2) 1KDG - droga publiczna klasy głównej (ul. Goworowska) - o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0m;
  - 3) 1KDL - droga publiczna klasy lokalnej (ul. Odległa i projektowana) - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 4) 2 KDL - droga publiczna klasy lokalnej (ul. Skrajna) - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 5) 3 KDL - droga publiczna klasy lokalnej (ul. Wiejska) - o szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0 - 13,0m, wg rysunku planu;
  - 6) 4 KDL - droga publiczna klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 7) 5 KDL - droga publiczna klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 8) 6 KDL - droga publiczna klasy lokalnej (ul. Ziemska) - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;

- 9) 7 KDL - droga publiczna klasy lokalnej (ul. Żeromskiego) - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 - 14,0m, wg rysunku planu;
  - 10) 1 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 11) 2 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Jedności i projektowana) - o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 12) 3 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Patriotów) - o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m - 16,0m, wg rysunku planu;
  - 13) 4 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0 m;
  - 14) 5 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m;
  - 15) 6 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m;
  - 16) 7 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 17) 8 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 18) 9 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 - 12,0m, wg rysunku planu;
  - 19) 10 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 20) 11 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 21) 12 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 22) 13 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 23) 14 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 24) 15 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 25) 16 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Daleka) - o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 14,0 x 17,0m;
  - 26) 17 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 27) 18 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym wg rysunku planu oraz sięgaczem o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
  - 28) 19 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 25,0m;
  - 29) 20 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 30) 21 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 31) 22 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 32) 23 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 33) 24 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 34) 25 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m, z placem manewrowym 15,0 x 16,0m;
  - 35) 26 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 36) 1 KD-PJ - droga publiczna klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, z placem manewrowym wg rysunku planu;
  - 37) 1KP - ciąg pieszy, o szerokości w liniach rozgraniczających 2,0m;
  - 38) drogi publiczne poza obszarem planu.
2. Powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z układem komunikacyjnym wewnątrz terenu objętego planem zapewniają drogi publiczne: 1KDG, 3KDL i 7KDL.
  3. Zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów na drogi publiczne - klasy głównej (KDG) i klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP), za wyjątkiem wyznaczonych w planie.
  4. Dopuszcza się wprowadzanie nowych zjazdów z dróg wewnętrznych na drogi publiczne klas lokalnej i dojazdowej, na osi z wyznaczonymi na rysunku planu drogami lub w innych miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako lokalizacja zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną.
  5. Urządzeniami towarzyszącymi zagospodarowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych mogą być przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:
    - 1) zatoki autobusowe oraz urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej;
    - 2) pasy i zatoki postojowe wg § 12 ust. 6;

- 3) ciągi i dojścia piesze oraz ścieżki rowerowe o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 2,0m;
  - 4) elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz rowy odwadniające, przepusty, kładki, mosty, wiadukty, tunele oraz inne drogowe obiekty budowlane;
  - 5) zieleni urządzona, w tym szpalery drzew wg **§ 10 ust. 8 pkt 4**;
  - 6) urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
  - 7) nośniki reklamowe wg **§ 9**;
  - 8) kioski handlowe, wg **§ 6 ust. 3**;
  - 9) obiekty małej architektury wg **§ 12 ust. 11**.
6. Dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów dróg publicznych – klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej drogi, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
  7. Na terenie drogi publicznej 1KDGP oprócz urządzeń wymienionych w ust. 5 urządzeniami towarzyszącymi zagospodarowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenu mogą być również urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego.
  8. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań, o długości boków minimum 10,0 m przy skrzyżowaniu drogi klasy głównej (KDG) z drogą klasy lokalnej (KDL) oraz o długości boków minimum – 5,0 m przy skrzyżowaniu dróg klasy lokalnej (KDL) i dróg klasy dojazdowej (KDD). W wyznaczonych narożnikach skrzyżowań obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
  9. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:
    - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
    - 2) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - 3) dla funkcji handlu detalicznego – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działce budowlanej.
  10. Ustala się realizację miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 9, w obszarze realizowanej inwestycji.
  11. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, uwzględniając **§12 ust. 4**, ustalając zasady:
    - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
      - a) 5,0m dla dróg o długości mniejszej niż 60m, obsługujących nie więcej niż 2 działki budowlane,
      - b) 6,0m dla dróg o długości mniejszej niż 60m, obsługujących, co najmniej 3 działki budowlane, oraz dla dróg obsługujących działki rolne i leśne,
      - c) 8,0m dla dróg o długości większej niż 60m;
    - 2) dla odcinków dróg o długości powyżej 60m, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
    - 3) sięgające dojazdowe, zakończone placem do zawracania nie mogą być dłuższe niż 250 m.
  12. Wzdłuż terenów kolejowych, znajdujących się poza granicami planu, obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) place składowe, dojazdy oraz parkingi w odległości 20m od granicy terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię twardą, ze spadkiem zapewniającym spływ wody opadowej w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;
    - 2) na terenach przeznaczonych pod usługi, oznaczonych w planie symbolem **2U, 4U, 5UMN, 1UZP**, w odległości 30m od granic obszaru kolejowego zakazuje się przetrzymywania substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.

## § 13

### Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.
3. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, zgodnie z ustaleniami planu i na warunkach określonych przez zarządców sieci.
4. Nowe obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy prowadzić z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych oraz potrzeb ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w maksymalnym zbliżeniu do:
  - 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;
  - 2) krawędzi jezdni lub chodników dróg publicznych;
  - 3) granic własności;
  - 4) istniejących sieci infrastruktury technicznej.
5. Urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.
6. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejące i projektowane komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę;
  - 2) tymczasowo, do czasu realizacji urządzeń komunalnych, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy odrębne;
  - 3) ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych;
  - 4) ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.
8. W zakresie odprowadzanie oraz oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci;
  - 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach: **10-27MN, 3-6UMN, 2-4U** dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w ekologicznych zbiornikach bezodpływowych oraz zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;
  - 3) na terenach **1UZP, 1-9MN, 1-2UMN, 1U** ustala się:
    - a) zakaz budowy nowych zbiorników na ścieki bytowe,
    - b) nakaz jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji urządzeń technicznych i obiektów liniowych kanalizacji przed realizacją obiektów przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, użytkowanie budynków może nastąpić po zakończeniu budowy infrastruktury kanalizacyjnej;
  - 4) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków i budowę sieci kanalizacyjnej w układzie tłocznym;
  - 5) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planu bezpośrednio do gruntu, rowów melioracyjnych lub urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane, za wyjątkiem terenów określonych w pkt 7;
  - 7) z terenów ulic oraz powierzchni utwardzonych na terenach budowlanych, gdzie zostaną zrealizowane obiekty usługowe ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiornika po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z istniejącymi przepisami odrębnymi;
  - 8) zabrania się odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków na tereny kolejowy znajdujące się poza granicami planu oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
  - 9) na terenach 1MN i 9MN oraz 2KDD, 5KDD i 6KDD ustala się nakaz jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji projektowanych urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane wyznaczonych na rysunku planu, zabudowa terenów 1MN, 3MN, 8MN i 9MN będzie możliwa po kompleksowej przebudowie i rozbudowie systemu odwadniającego, zgodnie z zasadami określonymi w §10 ust. 4;
  - 10) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed splywem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych, z nakazem selektywnej zbiórki odpadów, z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu - na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.
10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowo-rozdzielcze wolnostojące, wewnętrzne lub słupowe;
  - 2) ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych docelowo z sieci elektroenergetycznej, prowadzonej wzdłuż ulic, wyprowadzonej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
  - 3) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic;
  - 4) ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
  - 5) projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidzieć rezerwę miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenie terenu wokół obiektów;
  - 6) w razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych dla nowych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną;
  - 7) ustala się oświetlenie dróg publicznych z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż tych dróg i zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej;
  - 2) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 3) przy lokalizowaniu budynków mieszkalnych oraz innych obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną, kolidujących z gazociągami, należy zachować odległości bezpieczne zgodne z przepisami.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania mało szkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w tym m.in. gazu ziemnego, gazu płynnego

go, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych (geotermalnych, promieni słonecznych).

13. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora;
- 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 3) na całym terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14**

##### **Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**

1. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągowego oraz odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, zgodnie z §13 ust. 7 i 8.
2. Do czasu przebudowy lub rozbudowy, plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

#### **§ 15**

##### **Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 30% dla wszystkich jednostek terenowych ustalonych w planie.

### **Rozdział II**

#### **Przepisy szczegółowe**

##### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: zasady i warunki zabudowy, lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zachowania ładu przestrzennego**

#### **§ 16**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień

- w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) parametry budynków:
- maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz mniej niż 0,5 m ponad teren, dopuszcza się posadowienie poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego na wysokości nie mniejszej niż 0,1 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku w przypadku utworzenia nasypu budowlanego o wysokości nie mniejszej niż 0,5 m ponad istniejący poziom terenu,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynku;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 23,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie i poradnie; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
- c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
- d) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz nie mniej niż 0,3 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym



gowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz mniej niż 0,5 m ponad teren, dopuszcza się posadowienie poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego na wysokości nie mniejszej niż 0,1 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku w przypadku utworzenia nasypu budowlanego o wysokości nie mniejszej niż 0,5 m ponad istniejący poziom terenu,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakaz podpiwniczenia budynku;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 23,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - j) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz nie mniej niż 0,3 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakaz podpiwniczenia budynków;

- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup> - działka pod jeden z dwóch segmentów bliźniaka taka sama jak dla domów mieszkalnych wolnostojących,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz rysunkiem planu.

## § 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz nie mniej niż 0,3 m ponad teren,

- forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochylego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na terenach: 900 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6MN** i **7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,

- połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- j) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz nie mniej niż 0,3 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup> - działka pod jeden z dwóch segmentów bliźniaka taka sama jak dla domów mieszkalnych wolnostojących,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz rysunkiem planu.

## § 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8MN** i **9MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz mniej niż 0,5 m ponad teren, dopuszcza się posadowienie poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego na wysokości nie mniejszej niż 0,1 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku w przypadku utworzenia nasypu budowlanego o wysokości nie mniejszej niż 0,5 m ponad istniejący poziom terenu,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynku;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 23,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **10MN i 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi z uwzględnieniem **§10 ust.5 pkt 5**; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - j) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup> - działka pod jeden z dwóch segmentów bliźniaka taka sama jak dla domów mieszkalnych wolnostojących,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz rysunkiem planu.

#### § 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojściami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu:: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynku;



- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 13MN do 27MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi z uwzględnieniem **§10 ust.5 pkt 5**; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden dom mieszkalny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego, dobudowanego lub wbudowanego w/do domu mieszkalnego,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - j) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przy-

- padku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup> - działka pod jeden z dwóch segmentów bliźniaka taka sama jak dla domów mieszkalnych wolnostojących,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz rysunkiem planu.

## § 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 1UMN do 6UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, usługi typu:
    - na terenach od 1UMN do 5UMN - handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, warsztaty samochodowe nie więcej niż na 2 stanowiska naprawy samochodów, myjnie samochodowe nie więcej niż na 3 stanowiska, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zakazuje się również lokalizacji stacji paliw, usług pogrzebowych,
    - na terenie 6UMN - handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, zdrowia, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, zakazuje się lokalizacji usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się typy usług dla poszczególnych terenów wg lit. a;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
- a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden dom mieszkalny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
- c) dom mieszkalny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do domu mieszkalnego,
- e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolnostojący lub dobudowany lub wbudowany w/ do domu mieszkalnego lub budynku usługowego,
- f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 na działce budowlanej,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
- k) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość domów mieszkalnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego na terenach od 3UMN do 6UMN, mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 50 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
  - wysokość poziomu podłogi parteru domu mieszkalnego i budynku usługowego na terenach 1UMN i 2UMN mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz mniej niż 50 cm ponad teren, dopuszcza się posadowienie poziomu podłogi parteru budynku na wysokości nie mniejszej niż 10 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku w przypadku utworzenia nasypu budowlanego o wysokości nie mniejszej niż 50 cm ponad istniejący poziom terenu,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego na terenach od 3UMN do 6UMN, na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm nad teren przy głównym wejściu do budynku,
  - forma i kolorystyka elewacji domów mieszkalnych, gospodarczych i garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem terenów 1UMN i 2UMN, gdzie zakazuje się podpiwniczenia budynków;

- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 27

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, to jest: budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego, usytuowanego na drugiej lub/i trzeciej kondygnacji nadziemnej, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojściami, zielenią urządzoną, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, warsztaty samochodowe nie więcej niż na 2 stanowiska naprawy samochodów, myjnie samochodowe nie więcej niż na 3 stanowiska, usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej, zakazuje się również lokalizacji budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, stacji paliw, usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej,
  - f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych w głębi działki, ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - g) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45°, oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm nad ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
    - forma elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,

- forma i kolorystyka elewacji budynków gospodarczo-garażowych: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 2U do 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, to jest: budynki usługowe, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, zakwaterowania turystycznego, kultury, rzemiosła, komunikacji, biur i administracji, zdrowia z wyłączeniem usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej,
  - f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych w głębi działki, ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - g) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45°, oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,

- wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm nad ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
  - forma elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków gospodarczo-garażowych: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa w zielni urządzonej, to jest: budynki usługowe, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzonej, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w budynku usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, komunikacji, biur i administracji, zakazuje się lokalizowania usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także lokalizacji ogólnodostępnych budynków i wyposażenia o funkcji rekreacyjnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - f) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>, oraz dachy płaskie,

- wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego - mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m oraz mniej niż 0,5 m ponad teren, dopuszcza się posadowienie poziomu podłogi parteru budynku na wysokości nie mniejszej niż 0,1 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku w przypadku utworzenia nasypu budowlanego o wysokości nie mniejszej niż 0,5 m ponad istniejący poziom terenu,
  - forma elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków gospodarczo-garażowych: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 13000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rolne to jest użytki rolne, grunty pod urządzeniami melioracji wodnych oraz towarzyszące urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
  - b) tereny zieleni naturalnej,
  - c) planowane dolesienie,
  - d) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacja ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 5) dojazd zgodnie z rysunkiem planu.

### § 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu z zakazem lokalizacji budynków;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacja ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 5) dojazd zgodnie z rysunkiem planu - drogą poza granicami planu.

### **§ 32**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1E** do **2E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - budowli elektroenergetyki wraz towarzyszącymi dojazdami, dojazdami i zielenią urządzoną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacja ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 5) dojazd zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział III**

### **Przepisy końcowe**

### **§ 33**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

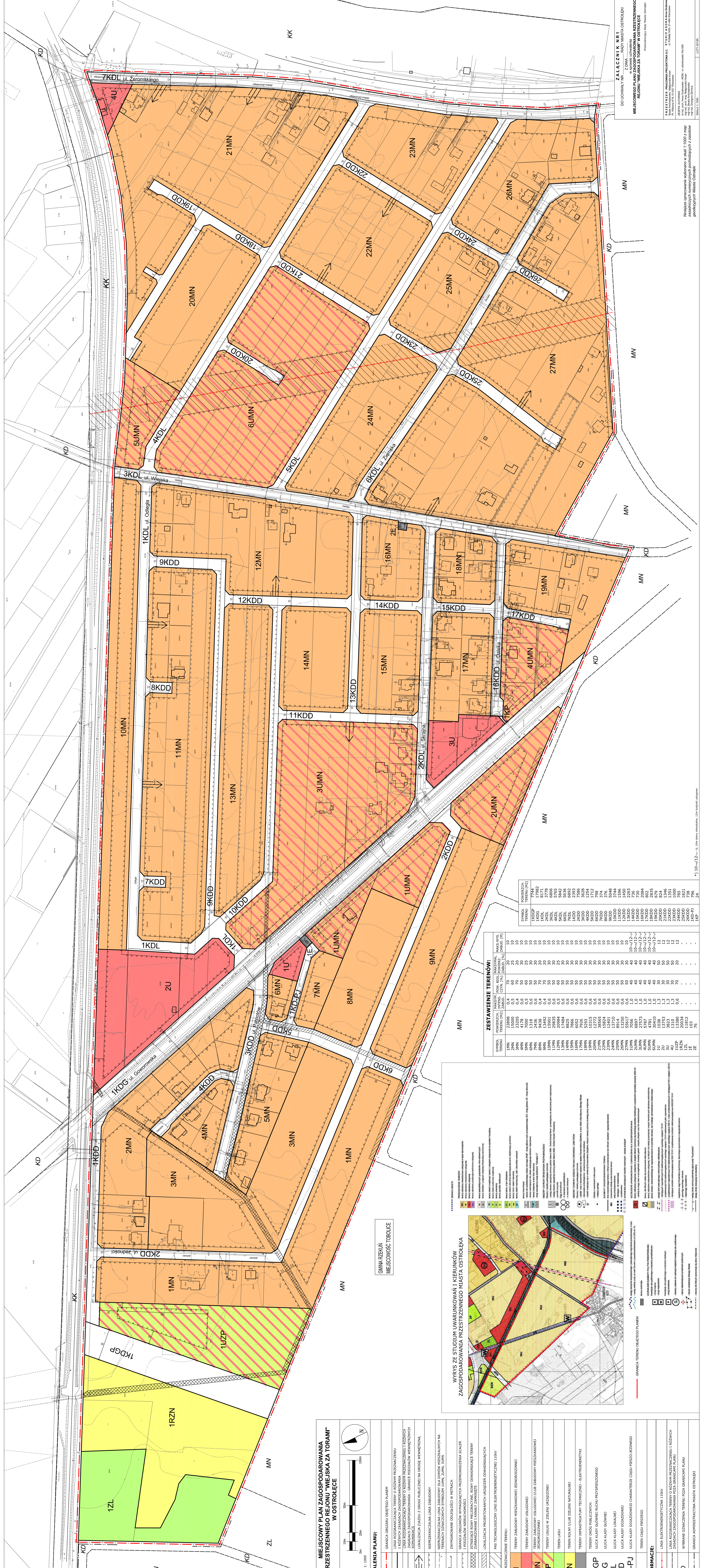
### **§ 34**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miasta  
Ostrołęki**

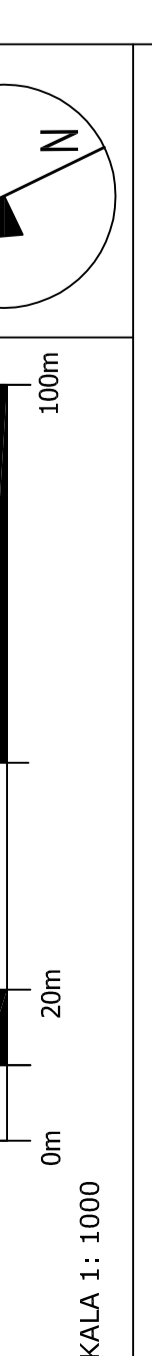
**Dariusz Maciak**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "WIEJSKA ZA TORAMI" W OSTROLECE**

SKALA 1: 1000  
 0m 50m 100m



**USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBRĘBEGO PLANU
- LINIA ROZDZIELNICZĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ISTNIEJĄCE BOWY WIELOKĄTNE RÓWY GOSPODARSTWA TERENY ZABUDOWANE I KANAŁY ZAPRAWIANE
- LOKALIZACJA ZAKŁADÓW I DRÓG PUBLICZNYCH NA DROGIE WIEJOWEJ
- NEPRZERWISTALNA LINIA ZABUDOWY
- WYKONANE WYMAGANIACH PRZEKROJENIA ŚCIEN
- ZNIWYBROJANE OBRĘBOSTI W METRACH
- GRANICA OBSZARU WYMAGANIACH PRZEKROJENIA ŚCIEN
- ISTNIEJĄCE BOWY WIELOKĄTNE RÓWY GOSPODARSTWA TERENY ZABUDOWANE I KANAŁY ZAPRAWIANE
- LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH URZĄDZEŃ GOSPODARSTWA
- PKS TECHNOLOGICZNY (UNIT ELEKTROENERGETYCZNY) 110kV

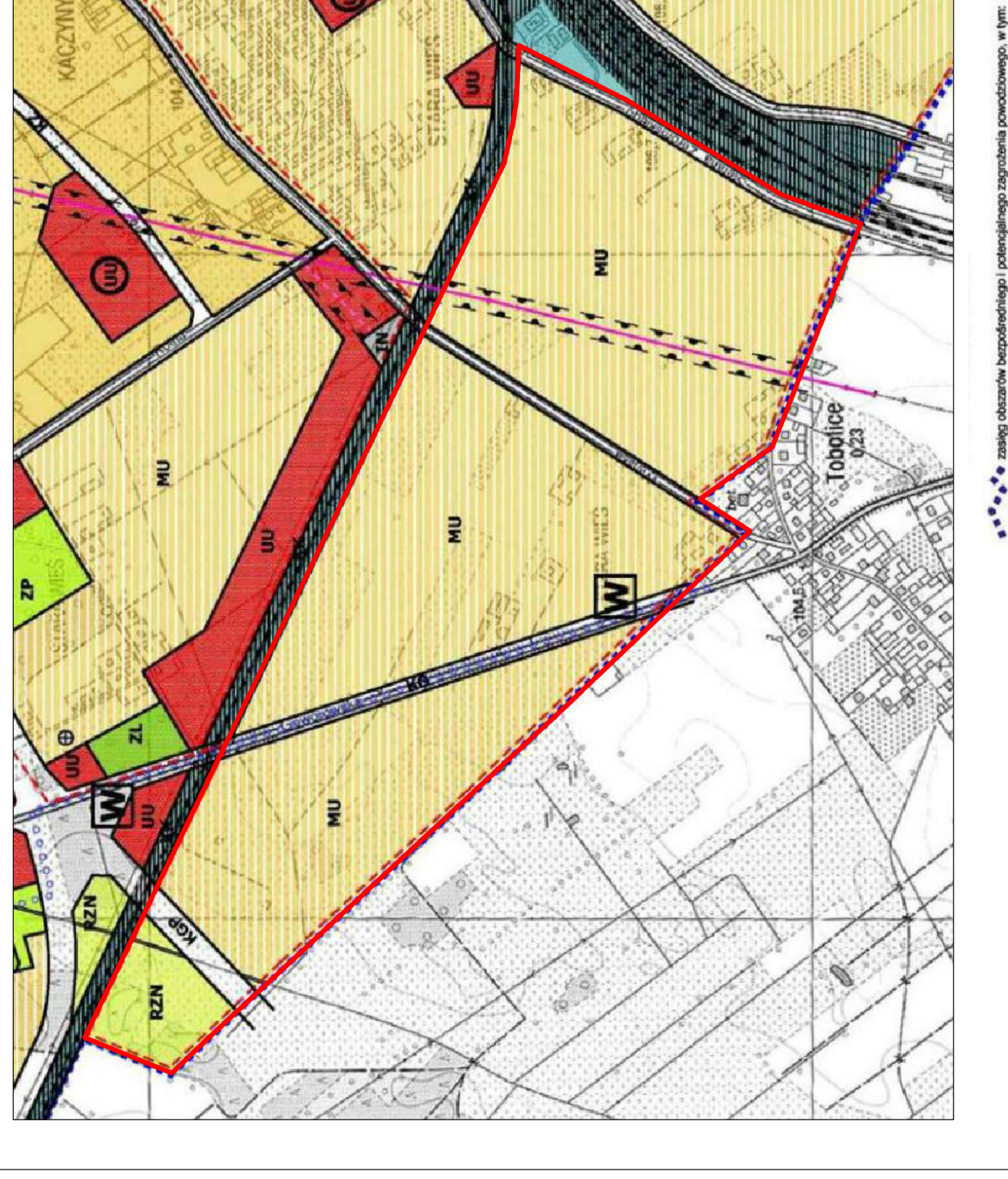
**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOKOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UMN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOKOWEJ)
- UZP TERENY USŁUG W ZIELENI URZĄDZOWEJ
- ZL TERENY LASU
- RZN TERENY ROLNY (LUB ZIELENI NATURALNE)
- E TERENY ANOŚ PUBLICZNYCH
- KDGP TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- KDG ULICA KLASY GŁÓWNEJ (LUB INNE PRZEZNACZENIE)
- KDL ULICA KLASY (LOKALNE)
- KDD ULICA KLASY DOŁĄCZOWEJ
- KD-PJ ULICA KLASY DOŁĄCZOWEJ OBIĘTARZSE CIĄGI PRZESZEDZNEGO
- KP TEREN CHOROZ PRZESZEDZNEGO

**INFORMACJE:**

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
- LINIA ROZDZIELNICZĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PODZIAŁU GRANICAMI PLANU
- WYBRANE OZNIACZENIA TERENÓW PODZIAŁU GRANICAMI PLANU
- KD
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA OSTROLEKI

**WYKRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROLEKA**



**ZESTAWIENIE TERENÓW:**

SYMBOL TERENU	POWIERZCHNIA TERENU (m <sup>2</sup> )	MAKSYMALNA GĘSTOŚĆ ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW (m)	MAKSYMALNA GĘSTOŚĆ TERENU (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW (m)
15000	0,5	60	10	10	10
16000	0,5	60	10	10	10
17000	0,5	60	10	10	10
18000	0,5	60	10	10	10
19000	0,5	60	10	10	10
20000	0,5	60	10	10	10
21000	0,5	60	10	10	10
22000	0,5	60	10	10	10
23000	0,5	60	10	10	10
24000	0,5	60	10	10	10
25000	0,5	60	10	10	10
26000	0,5	60	10	10	10
27000	0,5	60	10	10	10
28000	0,5	60	10	10	10
29000	0,5	60	10	10	10
30000	0,5	60	10	10	10
31000	0,5	60	10	10	10
32000	0,5	60	10	10	10
33000	0,5	60	10	10	10
34000	0,5	60	10	10	10
35000	0,5	60	10	10	10
36000	0,5	60	10	10	10
37000	0,5	60	10	10	10
38000	0,5	60	10	10	10
39000	0,5	60	10	10	10
40000	0,5	60	10	10	10
41000	0,5	60	10	10	10
42000	0,5	60	10	10	10
43000	0,5	60	10	10	10
44000	0,5	60	10	10	10
45000	0,5	60	10	10	10
46000	0,5	60	10	10	10
47000	0,5	60	10	10	10
48000	0,5	60	10	10	10
49000	0,5	60	10	10	10
50000	0,5	60	10	10	10
51000	0,5	60	10	10	10
52000	0,5	60	10	10	10
53000	0,5	60	10	10	10
54000	0,5	60	10	10	10
55000	0,5	60	10	10	10
56000	0,5	60	10	10	10
57000	0,5	60	10	10	10
58000	0,5	60	10	10	10
59000	0,5	60	10	10	10
60000	0,5	60	10	10	10
61000	0,5	60	10	10	10
62000	0,5	60	10	10	10
63000	0,5	60	10	10	10
64000	0,5	60	10	10	10
65000	0,5	60	10	10	10
66000	0,5	60	10	10	10
67000	0,5	60	10	10	10
68000	0,5	60	10	10	10
69000	0,5	60	10	10	10
70000	0,5	60	10	10	10
71000	0,5	60	10	10	10
72000	0,5	60	10	10	10
73000	0,5	60	10	10	10
74000	0,5	60	10	10	10
75000	0,5	60	10	10	10
76000	0,5	60	10	10	10
77000	0,5	60	10	10	10
78000	0,5	60	10	10	10
79000	0,5	60	10	10	10
80000	0,5	60	10	10	10
81000	0,5	60	10	10	10
82000	0,5	60	10	10	10
83000	0,5	60	10	10	10
84000	0,5	60	10	10	10
85000	0,5	60	10	10	10
86000	0,5	60	10	10	10
87000	0,5	60	10	10	10
88000	0,5	60	10	10	10
89000	0,5	60	10	10	10
90000	0,5	60	10	10	10
91000	0,5	60	10	10	10
92000	0,5	60	10	10	10
93000	0,5	60	10	10	10
94000	0,5	60	10	10	10
95000	0,5	60	10	10	10
96000	0,5	60	10	10	10
97000	0,5	60	10	10	10
98000	0,5	60	10	10	10
99000	0,5	60	10	10	10
100000	0,5	60	10	10	10



**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr 410/XL/2013**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 lutego 2013r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2012r. do 5 grudnia 2012r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 21 listopada 2012r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 19 grudnia 2012r. zostało złożonych sześć uwag.

Prezydent Miasta Ostrołęki Zarządzeniem nr 13/2013 z dnia 9 stycznia 2013r. uwzględnił w całości jedną uwagę, drugą uwzględnił częściowo, pozostałych uwag nie uwzględnił.

Rada Miasta Ostrołęki dokonała rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag wynikających z ustaleń art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647) zgodnie z załączoną tabelą.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1.	29.11.2012	Zdzisława i Józef Werno	<p>Umożliwienie kontynuowania prowadzonej działalności produkcyjno-handlowej w zakresie upraw ogrodniczokwiatowych z możliwością dalszego rozwoju</p>	dz. 60805	<p><b>Uwagi nie uwzględniono</b>                      Rozwój działalności produkcyjno-handlowej w zakresie upraw ogrodniczokwiatowych na terenie dz. 60805 sprzeczny jest z ustaleniami kierunkowymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki</p>
			<p>Brak zgody na lokalizację dróg 11KDD i 13KDD</p>		<p>Zaprojektowane w planie miejscowym drogi, w tym drogi 11KDD i 13KDD, w optymalny sposób zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych terenów. Umożliwiają podział działek korzystny dla wszystkich właścicieli przyległych do nich nieruchomości.</p>
2.	29.11.2012	Zdzisława i Józef Werno	<p>Umożliwienie rozwoju prowadzonej ww. dział. gosp. i nie ograniczanie możliwości rozbudowy istniejących obiektów</p>	dz. 60805	<p><b>Uwagi nie uwzględniono</b>                      Rozwój działalności produkcyjno-handlowej w zakresie upraw ogrodniczokwiatowych na terenie dz. 60805 sprzeczny jest z ustaleniami kierunkowymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki</p>

3.	04.12.2012	Kazimierz Napiórkowski	Brak zgody na drogi poprzeczne	dz. 60804	<p><b>Uwagi nie uwzględniono</b></p> <p>Zaprojektowane w planie miejscowym drogi, w tym pomiędzy ul. Goworowską i Wiejską, wyznaczono po przeanalizowaniu kilku koncepcji - jako optymalne i niezbędne do obsługi otaczających terenów. Jednym z głównych założeń wyznaczania nowych dróg było równomierne obciążenie właścicieli przyległych nieruchomości.</p>
			Przedłużenie drogi wzdłużnej do ul. Goworowskiej		Przedłużenie drogi dojazdowej do ul. Goworowskiej (drogi klasy głównej) byłoby sprzeczne z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ich usytuowanie oraz musiałoby zostać zaprojektowane kosztem działki jednego właściciela, bowiem na działce sąsiedniej usytuowane są już dwa obiekty budowlane.
4	17.12.2012	Jarosław Kossakowski	Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (z terenu rolnego / zieleni naturalnej i lasu)	dz. 60745	<p><b>Uwagi nie uwzględniono</b></p> <p>Zmiana przeznaczenia terenu byłaby sprzeczna z ustaleniami kierunkowymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki</p>
5.	19.12.2012	Elżbieta Klimaszewska Andrzej Ryszard Klimaszewski Hanna Zaczkowska	Likwidacja drogi 20KDD	dz. 60906	<p><b>Uwagi nie uwzględniono</b></p> <p>Zaprojektowane w planie miejscowym drogi, w tym drogi 4KDL, 5KDL, 21KDD, a także 20KDD, w optymalny sposób zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych terenów. Umożliwiają podział działek korzystny dla wszystkich właścicieli przyległych do nich nieruchomości.</p>

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr 410/XL/2013**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 lutego 2013r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU**  
**INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce obejmują wykup terenu pod drogi publiczne i budowę tych dróg oraz budowę i rozbudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów, kanalizacji oraz oświetlenia miejsc i dróg publicznych.

**§ 2.**

1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., poz. 1059).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr. 106, poz. 675 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późniejszymi zmianami).

**§ 3.**

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne, z budżetu Miasta zgodne z uchwałami budżetowymi,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet Miasta w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

## UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce zostało podjęte na podstawie Uchwały Nr 552/LXVIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2010r.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest następstwem wypełnienia procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 tej ustawy.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2012r. do 5 grudnia 2012r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 21 listopada 2012r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po wyłożeniu zostało złożonych sześć uwag. Prezydent Miasta Zarządzeniem nr 13/2013 z dnia 9 stycznia 2013r. rozpatrzył złożone uwagi i uwzględnił w całości jedną, drugą uwzględnił częściowo, pozostałych uwag nie uwzględnił.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności ze studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za torami” w Ostrołęce.



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131. 32.2013.MO

Warszawa, 9 kwietnia 2013 r.

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI  
Data wpływu

2013-04-15

Nr rej. Mdok .....  
Ilość zał. 0 .....  
podpis .....

Rada Miasta Ostrołęki  
pl. Gen. Józefa Bema 1  
07-400 Ostrołęka

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887, z 2012 poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr 410/XL/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce, w części dotyczącej ustaleń:

- § 16 pkt 1, § 17 pkt 1, § 18 pkt 1, § 19 pkt 1, § 20 pkt 1, § 21 pkt 1, § 22 pkt 1, § 23 pkt 1, § 24 pkt 1, § 25 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40 % powierzchni całkowitej budynku”, § 26 pkt 1 lit. b uchwały, w brzmieniu: „o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku” oraz § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały, jako niezgodnych z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), w związku z § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz w związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”,

- § 5 ust. 2 pkt 8 lit. e, § 12 ust. 1 pkt 36 uchwały, jako naruszających art. 2 ust. 1 i ust. 3, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260), § 4 ust. 1, § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.) oraz art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.,
- rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, w części dotyczącej wyznaczenia na terenie 5UMN nieprzekraczalnych linii zabudowy w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz § 26 pkt 1 lit. a tiret pierwsze uchwały i § 26 pkt 2 lit. a uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na terenie 5UMN, pozostającym w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w związku z § 10 ust. 6 uchwały, jako naruszających § 314 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.,
- § 13 ust. 3, ust. 10 pkt 4 i pkt 6, uchwały, jako naruszających art. 15 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 Konstytucji RP,
- § 13 ust. 8 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządców sieci”, jako naruszających art. 15 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 Konstytucji RP,
- § 13 ust. 13 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora”, jako naruszających art. 15 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 Konstytucji RP.

## Uzasadnienie

Rada Miasta Ostrołęki na sesji w dniu 28 lutego 2013 r. podjęła uchwałę Nr 410/XL/2013 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska za Torami” w Ostrołęce. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Art. 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

Stosownie do ustaleń art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem



podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., wynika, że podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego, ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem ustalenia uchwały dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej naruszają przepisy odrębne obowiązujące dla tego rodzaju zabudowy, w szczególności przepisy ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 1 uchwały, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczone zostały symbolem MN. Ponadto, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana również na terenach oznaczonych symbolem UMN, gdyż zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 3 uchwały, tereny oznaczone tym symbolem zostały przeznaczone w planie pod zabudowę usługową i/lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Biorąc pod uwagę ustalone w planie przeznaczenie terenu, w związku z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zastosowanie będą miały przepisy ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zgodnie z § 3 pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez „zabudowę jednorodziną” należy rozumieć „jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi”.

Z kolei art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane stanowi, że poprzez „budynek mieszkalny jednorodzinny”, należy rozumieć „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku”.

Natomiast ustalenia uchwały dotyczące określenia normatywu powierzchni całkowitej lokalu użytkowego dopuszczonego do wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinym, są niezgodne z powyższym przepisem ustawy Prawo budowlane.

W § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały ustalono, że poprzez „dom mieszkalny” należy rozumieć „budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni określonej w przepisach szczegółowych”.

Z treści tej definicji wynika, że faktycznie dotyczy ona określenia pojęcia „budynku mieszkalnego jednorodzinnego”. Również z ustaleń szczegółowych dla terenów MN i UMN,

wynika w jednoznaczny sposób, że pojęcie „domu mieszkalnego” rozumiane jest jako „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”, np. z ustaleń § 16 pkt 1 uchwały dla terenu 1MN, w brzmieniu: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne (...)”. Jednak definicja ta sformułowana została w uchwale niezgodnie z przytoczoną powyżej ustawową definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, bowiem ustalenia uchwały odwołują się do normatywu powierzchni usług wbudowanych w budynek mieszkalny „określonej w przepisach szczegółowych”, tj. w ustaleniach szczegółowych uchwały dla terenów oznaczonych symbolem MN i UMN, w których normatyw tej powierzchni został ustalony niezgodnie z normatywem określonym w definicji ustawowej. Niezgodności w tym zakresie dotyczą następujących ustaleń uchwały:

- § 16 pkt 1 – dla terenu 1MN, § 17 pkt 1 – dla terenu 2MN, § 18 pkt 1 – dla terenu 3MN, § 19 pkt 1 – dla terenu 4MN, § 20 pkt 1 – dla terenu 5MN, § 21 pkt 1 – dla terenów 6MN i 7MN, § 22 pkt 1 – dla terenów 8MN i 9MN, § 23 pkt 1 – dla terenów 10MN i 11MN, § 24 pkt 1 – dla terenu 12MN, § 25 pkt 1 – dla terenów od 13MN do 27MN, w których ustalono, że przeznaczeniem tych terenów jest: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40 % powierzchni całkowitej budynku, budynki gospodarczo – garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej”;
- § 26 pkt 1 lit. b uchwały, dla terenów od 1UMN do 6UMN ustalono, że przeznaczeniem tych terenów jest „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: domy mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku, i gospodarczo – garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się typy usług dla poszczególnych terenów wg lit. a”.

Powyższe ustalenia uchwały, w zakresie ustalonego normatywu powierzchni usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny, w brzmieniu: „o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40 % powierzchni całkowitej budynku” oraz „o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku”, naruszają przepis art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, a tym samym nie spełniają wymogu art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. w zakresie wymogu sporządzenia projektu planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Organ nadzoru zwraca również uwagę, że uchwała nie powinna powtarzać definicji ustawowych, a tym bardziej formułować je niezgodnie z definicjami określonymi w ustawach.

Przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, zgodnie z którymi powinien być sporządzony projekt planu miejscowego, są również obowiązujące w tym zakresie przepisy ustawy o drogach publicznych, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do ustaleń § 5 ust. 2 pkt 8 lit. e uchwały, tereny oznaczone symbolem KD-PJ, przeznaczone zostały pod drogi publiczne klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo – jezdnego. W § 12 ust. 1 pkt 36 uchwały ustalono, że obsługę komunikacyjną zapewnia „1KD-PJ – droga publiczna klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo – jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z placem manewrowym wg rysunku planu”. Z kolei, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 3 uchwały „Ustala się dla realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami KDGP, KDG, KDL, KDD, KD-PJ”.

Ustalenia uchwały, dotyczące zakwalifikowania terenów ciągów pieszo – jezdnych, nazwanych w uchwale „drogami klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo – jezdnego KD-PJ”, jako terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, naruszają przepisy ustawy o drogach



publicznych, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Definicja inwestycji celu publicznego została zawarta w art. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p. Przez pojęcie to należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do dyspozycji art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym jest m.in. wydziałanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

Tereny terenów ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem KD-PJ, o których mowa w § 5 ust. 3 uchwały, błędnie nazwanych w uchwale „*drogami klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo – jezdnego KD-PJ*”, nie stanowią realizacji celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym Rada Miasta Ostrołęka naruszyła art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. (w części dotyczącej rozmieszczenia inwestycji celu publicznego) oraz art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. (w części dotyczącej zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi).

Drogą publiczną, zgodnie z art. 1 ustawy o drogach publicznych, jest droga zaliczona na podstawie ww. ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Stosownie do art. 2 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, drogi te ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na kategorie: krajowa, wojewódzka, powiatowa i gminna. Jednocześnie drogi publiczne ze względów funkcjonalno - technicznych dzielą się na klasy określone w warunkach technicznych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadzone zostały następujące klasy dróg: autostrada (A), ekspresowa (S), główna ruchu przyspieszonego (GP), główna (G), zbiorcza (Z), lokalna (L) i dojazdowa (D). W świetle art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych „*Drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi*”.

Ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, nie zawierają przepisów dotyczących „charakteru dróg publicznych”, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 8 lit. e uchwały. W przepisach ww. rozporządzenia również brak jest również ustaleń dotyczących określenia klasy drogi dla ciągu pieszo – jezdnego.

W tej sytuacji uznać należy, iż teren 1KD-PJ, jako przeznaczony m.in. do ruchu pojazdów, i nie zaliczony do żadnej z kategorii dróg publicznych jest drogą wewnętrzną. Drogi wewnętrzne nie mogą być jednocześnie drogami publicznymi. Tereny ciągów pieszo – jezdnych, zostały niewłaściwie nazwane w uchwale „*drogą klasy dojazdowej*” oraz niewłaściwie zaliczone zostały do celów publicznych.

Drogi zaliczone do jednej z kategorii, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, powinny mieć parametry techniczne i użytkowe, odpowiadające określonym klasom dróg publicznych, odpowiednio w sposób określony w § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Teren oznaczony symbolem 1KD-PJ nie spełnia parametrów technicznych i użytkowych, odpowiadających drogom publicznym klasy dojazdowej, określonych w § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia. Ustalona w § 12 ust. 1 pkt 36 uchwały, szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KD-PJ (8,0 m), jest niezgodna z minimalną szerokością dróg klasy dojazdowej (10 m), określoną w § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia.

W świetle przepisów ustawy o drogach publicznych (art. 2 ust. 3) oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (§ 4 ust. 1), tereny komunikacji pieszo – jezdnej, nie są klasyfikowane jako drogi publiczne. W związku z powyższym, ustalenie w uchwale terenu komunikacji pieszo – jezdnej, jako drogi publicznej klasy dojazdowej oraz jako przeznaczone do realizacji celu publicznego, nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Konkretyzując ww. przepisu możemy odnaleźć na gruncie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się bowiem szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Ponadto, z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”, określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, winien odbywać się poprzez sformułowanie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru objętego planem, znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. Zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 6 uchwały „W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektroenergetycznym w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci młodzieży w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV (po 19,0 m od osi linii), a także w pasie 7,5 od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w przypadku ich realizacji. Wszelkie inne inwestycje wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych i Polskich Norm w ww. strefie technicznej”.

Przeprowadzona przez organ nadzoru analiza rysunku planu, prowadzi do wniosku, że w zasięgu w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, znajduje się m.in. teren 5UMN, który wg § 26 ust. 1 uchwały został przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z § 26 pkt 1 lit. a uchwały, na terenie 5UMN mogą być lokalizowane usługi typu: „handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, warsztaty samochodowe nie więcej niż na 2 stanowiska naprawy samochodów, myjnie samochodowe nie więcej niż na 3 stanowiska, zdrowia”. Ponadto, w § 26 pkt 2 lit. a uchwały plan ustalił na terenie 5UMN „użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy”, jak również „budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu”.

Z określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy wynika, że umożliwiają one lokalizację projektowanej zabudowy usługowej, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowej zabudowy w zasięgu strefy technologicznej tej linii. Powyższe ustalenia obejmować więc będą lokalizację w tej strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Tymczasem, zgodnie z § 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi są pomieszczeniami przeznaczonymi zarówno na stały, jak i na czasowy pobyt ludzi.

Natomiast zgodnie z wymogiem § 314 ww. rozporządzenia „Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych”.

Biorąc pod uwagę wskazane powyższe przepisy oraz ustalenia planu, umożliwiające na terenie 5UMN, lokalizowanie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, poprzez wyznaczenie na rysunku



planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w tej strefie, uznać należy, że uchwała narusza przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi.

Za niezgodnie z prawem, zdaniem organu nadzoru, uznać również należy ustalenia, o których mowa w:

- § 13 ust. 3 uchwały, w brzmieniu: „W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, zgodnie z ustaleniami planu i na warunkach określonych przez zarządców sieci”;
- § 13 ust. 8 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządców sieci”;
- § 13 ust. 10 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: „ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego”;
- § 13 ust. 10 pkt 6 uchwały, w brzmieniu: „w razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych dla nowych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną”;
- § 13 ust. 13 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora”.

Za niedopuszczalne należy uznać zobowiązanie i nakładanie zadań w drodze uchwały rady miasta, na uczestników procesu budowlanego, dodatkowych wymogów związanych z dokonywaniem dodatkowych uzgodnień, bądź też „uzależniających” możliwość realizacji inwestycji od stanowiska, często bliżej nie określonych organów, czy instytucji. Wszelka forma współdziałania organów została już bowiem uregulowana np. w art. 32 ust. 1, 2 i 3 ustawy Prawo budowlane.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, że każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miasta Ostrołęki, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest bowiem zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych.*”

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowania uchwały, wykraczają poza przyznaną radzie miasta kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Poprzez podjęcie omawianej uchwały doszło do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., dającego podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały na mocy art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, we wskazanym wyżej zakresie.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 410/XL/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 lutego 2013 r., w zakresie ustaleń:

- § 16 pkt 1, § 17 pkt 1, § 18 pkt 1, § 19 pkt 1, § 20 pkt 1, § 21 pkt 1, § 22 pkt 1, § 23 pkt 1, § 24 pkt 1, § 25 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40 % powierzchni całkowitej budynku”, § 26 pkt 1 lit. b uchwały, w brzmieniu: „o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku” oraz § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały,
- § 5 ust. 2 pkt 8 lit. e, § 12 ust. 1 pkt 36 uchwały,
- rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, w części dotyczącej wyznaczenia na terenie SUMN nieprzekraczalnych linii zabudowy w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz § 26 pkt 1 lit. a tiret pierwsze uchwały i § 26 pkt 2 lit. a uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na terenie SUMN, pozostającym w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
- § 13 ust. 3, ust. 10 pkt 4 i pkt 6 uchwały,
- § 13 ust. 8 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządców sieci”,
- § 13 ust. 13 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora”,

co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, skutkuje wstrzymaniem jego wykonania w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Równocześnie organ nadzoru wskazuje, że uchwała Nr 410/XL/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 lutego 2013 r. narusza również przepisy:

- § 3 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Stosownie do dyspozycji § 3 pkt 2 ww. rozporządzenia, projekt tekstu planu miejscowego powinien zawierać określenie granic obszaru objętego uchwałą. Podjęta uchwała nie spełnia wymogów powyższego przepisu, gdyż nie zawiera słownego opisu granic obszaru objętego uchwałą. W § 1 ust. 2 uchwały ustalono jedynie, że „*Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały*”. Wyznaczenie na rysunku planu granic obszaru objętego uchwałą, spełnia wyłącznie wymóg przepisu § 7 pkt 3 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym, projekt rysunku planu powinien zawierać granice obszaru objętego planem miejscowym;
- § 4 pkt 9 lit. a i b rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z wymogiem § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., ustalenia projektu tekstu planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, powinny zawierać określenie układu

komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami. Ponadto, na podstawie § 4 pkt 9 lit. b tego rozporządzenia, ustalenia projektu planu miejscowego powinny zawierać określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Uchwała nie spełnia ww. wymogów, nie określa bowiem, parametrów dróg (oprócz szerokości w liniach rozgraniczających) oraz parametrów sieci infrastruktury technicznej, jak również nie zawiera ustaleń w zakresie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Parametrem jest wielkość charakterystyczna dla danego urządzenia (Słownik Języka Polskiego, PWN, Warszawa, 1988 r. II Tom, str. 602), czego brak w przedmiotowej uchwale.

WOJEWODA MAZOWIECKI

wz

  
Dariusz Piątek  
Widewojewoda Mazowiecki

