UCHWAŁA Nr XIV/93/2012
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE PODLASKIM

z dnia 27 czerwca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosco zwanego "Planem osiedla Piłsudskiego".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266) oraz po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosco zwanego "Planem osiedla Piłsudskiego" ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i księdza Jana Bosco zwanego"Planem osiedla Piłsudskiego" zwany dalej planem, który stanowią niniejsza uchwała oraz załączniki.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony jest jako perspektywiczny, bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący fragment miasta, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z oznaczeniem granic terenów objętych planem miejscowym.
   2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 27 czerwca 2012 r. o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu,
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
   4) załącznik nr 4 - stwierdzenie Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim, o zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim;

2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i księdza Bosco zwanego"Planem osiedla Piłsudskiego";

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu - wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (która odzwierciedla aktualny stan ewidencji gruntów, zabudowy terenu i układy sieci infrastruktury technicznej) - o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1;

4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;

6) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi lub literowymi i cyfrowymi;

8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę, której parametry, dostęp do drogi publicznej i infrastruktura techniczna, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych według przepisów odrębnych;

9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację - zgodnie z pojęciem powierzchni biologicznie czynnej określonym przez przepisy odrębne;

10) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowaną poprzez drzewa, krzewy, darninę, a także trawniki, klomby kwiatowe i oczka wodne tworzące uporządkowaną całość i zharmonizowane z zabudową;

11) linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania budynków względem krawędzi jezdni, linii rozgraniczającej drogi lub istniejących budynków - z pominięciem elementów i detali wejścia do budynku, balkonów, loggii, wykuszy, gzymsów i okapów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m;

12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do działalności w zakresie obsługi ludności, nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych oraz których ewentualna uciążliwość nie przekroczy granic działek sąsiednich; takie rozumienie usług nieuciążliwych, zakazy (rozdział 4 planu) i inne rozwiązania zawarte w planie nie mogą uniemożliwiać lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, o czym mowa w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

13) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do obsługi ludności w zakresie działalności publicznej: administracji, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz bezpieczeństwa publicznego;

14) produkcji i usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia służące działalności produkcyjnej lub usługowej, w tym mogące znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych oraz których ewentualna uciążliwość nie przekroczy granic działek sąsiednich;

15) budynku usługowo-mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek z lokalami usługowymi oraz lokalami mieszkalnymi; w tym przypadku usługi nieuciążliwe są takie usługi, których ewentualna uciążliwość spełnia następujące warunki łączne tj, nie przekroczy ścian oddzielających pomieszczenia (nie wchodzących w skład usług) przeznaczonych na pobyt ludzi i nie przekroczy granic działek sąsiednich;

16) uzupełnianiu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej, a także rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących,

17) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość od istniejącego poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub zbiegu połaci dachowych:

18) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,

19) dachu przestrzennie kształtowanym - należy przez to rozumieć dach o zmiennej geometrii i innym kształcie niż dach dwuspadkowy, czterospadkowy lub wielospadkowy np. typu"łupiny" lub inny dach nieregularnie kształtowany z pofałdowanej powierzchni.

§ 3.

1. Podstawę opracowania planu stanowią:

1) uchwała Nr XLIV/271/2006 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski (Uchwała Nr XIV/68/99 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 29 lipca 1999r.).

2. Obszar planu obejmuje tereny określone na załączniku nr 1 do uchwały wymienionym w § 1, ust. 3, pkt 1.

3. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia obowiązujące, zawarte w art. 15, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W obszarze planu nie mogą być rozmieszczane budynki lub lokale użytkowe usług handlu, usług nieuciążliwych, usług publicznych, produkcji i usług o powierzchni użytkowej powyżej 300 m^2.

5. Obiekty budowlane i urządzenia związane z ekspozycją reklam, szyldów itp. nie mogą być lokalizowane w pasach dróg publicznych, z wyjątkiem znaków drogowych i innych obiektów

informacji wizualnych dotyczących organizacji okazjonalnych imprez masowych, według przepisów odrębnych.
6. Umieszczanie reklam, szyldów itp. obiektów o powierzchni większej niż 0,5m ^{2} na ogrodzeniach od strony dróg publicznych jest zabronione, a na budynkach powinno uwzględniać ochronę praw autorskich (projektantów budynków), według przepisów odrębnych.
7. Na terenach, o których mowa w rozdziale 14 § 30, § 31, § 32 i § 33 lokale użytkowe (z wyjątkiem) usług handlu, usług nieuciążliwych, usług publicznych, produkcji i usług o powierzchni użytkowej powyżej 300 m^2 mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków na części tych terenów z oznaczeniem pierzei ulic z funkcją usług handlu, innych usług nieuciążliwych oraz usług publicznych. Lokale użytkowe usług handlu o powierzchni użytkowej do 300 m^2, na terenach, o których mowa w rozdziale 14 § 30, § 31, § 32 i § 33 nie mogą się łączyć w funkcjonalność całość tj. muszą stanowić odrębne lokale użytkowe z odrębnym(i) wejściem(ami).

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4.

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
   1) granice terenu objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania,
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
   4) pierzeje ulic z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych oraz usług publicznych,
   5) pierzeje ulic z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych oraz usług publicznych,
2. Następujące oznaczenia graficzne z symbolami literowymi na rysunku planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
   3) U - tereny zabudowy usługowej,
   4) KDG - droga publiczna główna,
   5) KDZ - droga publiczna zbiorcza,
   6) KDL - drogi publiczna lokalna,
   7) KDD - drogi publiczna dojazdowa.
3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu w skali 1:1000 poza granicami terenu objętego planem miejscowym, są oznaczeniami informacyjnymi. Oznaczenie linią przerywaną geometrii ronda w obrębie skrzyżowania ulicy Piłsudskiego z ulicą Grunwaldzką i z ulicą ks. Jana Bosco - jest graficznym oznaczeniem informacyjnym.

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym budynki usytuowane w odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych mniejszej niż wynika to z ustawy o drogach publicznych, jeżeli nie narusza to warunków bezpieczeństwa ruchu. Rozwiązanie takie traktuje się jako tymczasowe, tj. do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji drogowej.
2. Obiekty budowlane istniejące i realizowane na podstawie ustaleń uchwały, mogą być rozbudowywane, nadbudowywane, przebudowywane, remontowane lub rozebrane, przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych i ustaleń uchwały.
3. Ustala się możliwość zmiany funkcji obiektów kubaturowych, pod warunkiem zgodności nowej funkcji z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale oraz nie pogorszenia stanu środowiska ani też ograniczeń dla terenów sąsiadujących o istniejącym i projektowanym przeznaczeniu terenu.
4. Ustala się stosowanie w budownictwie form architektonicznych nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy.
5. Ustala się możliwość projektowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a także adaptację istniejących dróg wewnętrznych wydzielonych geodezyjnie, a które nie zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - zapewniających obsługę komunikacyjną i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się projektowanie tras infrastruktury technicznej nieoznaczonej na rysunku planu, jeżeli jest ona niezbędna do właściwego zagospodarowania i użytkowania terenu oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczania gruntów.
7. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów usługowych w granicach działek objętych daną inwestycją.
8. Na całym obszarze objętym planem ustala się:
   1) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki, na działkach o szerokości 16,0 m i mniejszych przy spełnieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi" nasłonecznienia i przesłaniania;
   2) wymagania dla ogrodzeń posesji od strony dróg i placów publicznych:
      a) maksymalna wysokość 1,7 m;
      b) maksymalnie 50% powierzchni pełnych z jednolitego materiału.
9. W przypadku, kiedy uchwała nie reguluje warunków i zasad zagospodarowania terenu, albo ustalenia uchwały są sprzeczne z przepisami odrębnymi obowiązującymi po wejściu w życie uchwały, mają zastosowanie przepisy odrębne, chyba że z tych przepisów odrębnych wynika obowiązek wprowadzenia ich postanowień w życie, poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trybie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 4.
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

1. Na terenach objętych planem wprowadza się następujące zakazy:
   1) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników i kanałów ściekowych,
   2) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane.
2. Na terenach objętych planem, wprowadza się następujące nakazy:
   1) prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami przyrodniczymi, takimi jak wody, gleby, zadrzewienia i powietrze,
   2) ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy i inne dopuszczalne przez przepisy odrębne);
   3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta,
   4) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (drzewa i krzewy) z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 5,
   5) uzyskania zezwolenia na wycinkę lub przesadzenie drzew w inne miejsce według przepisów odrębnych, jeżeli będzie to wynikało ze sposobu zagospodarowania terenu zapisanego w planie,
   6) ograniczenia lub eliminacji zagrożeń powstałych w wyniku wytwarzania odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości, mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
   7) wprowadzania nowej zieleni ulicznej i przydrożnej oraz zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach przeznaczonych pod zabudowę - wg ustaleń uchwały,
   8) urządzania terenów zieleni izolujących tereny mieszkaniowe od obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 5.
Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 7.

1. Nie ustala się, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej na terenie objętym planem.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych, terenów przekształceń, organizacji imprez masowych i terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz rekultywacji

§ 8.

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń oraz rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej, przeznaczonych do rewitalizacji.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości

§ 9.

1. Ustala się zachowanie istniejących podziałów na działki budowlane, o ile plan nie stanowi inaczej.

2. Ustala się następujące zasady podziału terenów na nowe działki budowlane:

1) wydzielona działka budowlana musi umożliwiać funkcjonalne jej zagospodarowanie (powierzchnia minimalna działki 600m^2, minimalna szerokość frontu działki 18m dla zabudowy wolno stojącej oraz minimalna szerokość frontu działki 10m dla zabudowy typu bliźniaczego lub szeregowego), a w szczególności zapewniać:

a) dostęp do drogi publicznej, o kącie położenia granic do pasa drogowego około 90º,

b) usytuowanie budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) możliwość przyłączenia budynków do sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej,

d) niezbędną powierzchnię dla potrzeb obsługi komunikacyjnej (wraz z parkingami);

2) minimalna szerokość wydzielonych projektowanych dróg wewnętrznych - 8 m, a w przypadku dróg typu sięgaczy obowiązkowo stosować rozwiązania techniczne zgodne z przepisami odrębnymi umożliwiającymi zawracanie, np. w formie tzw."zawrotek" o wymiarach co najmniej 10 x 15 m,

3) dopuszcza się podziały wtórne istniejących działek budowlanych,

4) wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wtórne podziały działek istniejących przylegających do dróg publicznych wymagają równoczesnego wydzielenia części pasa drogowego do szerokości określonej na rysunku planu lub ustaleniami planu, z uwzględnieniem ścięcia narożników działek co najmniej 5 m x 5 m położonych przy skrzyżowaniu dróg,

5) działki i zespoły działek, których kształt lub wielkość uniemożliwia zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu, należy scalić i ponownie podzielić.

3. W przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu.

Rozdział 8.
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 10.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji drogowej, który tworzą ulice realizujące powiązania zewnętrzne i wewnętrzne, oznaczone na rysunkach planu symbolami literowymi i numerami:

1) KDG1; ulica Piłsudskiego, będąca drogą powiatową, pełniąca funkcję drogi publicznej głównej;

2) KDZ1; ulica księdza Jana Bosco, będąca drogą powiatową, pełniąca funkcję drogi publicznej zbiorczej;

3) KDL1; ulica Grunwaldzka, będąca drogą powiatową, pełniąca funkcję drogi publicznej lokalnej;

4) KDL2; ulica Wojska Polskiego, będąca drogą powiatową, pełniąca funkcję drogi publicznej lokalnej;

5) KDD1, KDD2, KDD3, KDD4; będące drogami gminnymi, pełniące funkcje dróg publicznych dojazdowych.

2. Linie rozgraniczające następujących ulic: Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Wojska Polskiego i ks. Bosco - od strony obszaru "Planu Osiedla Piłsudskiego" - określa rysunek planu. Ulice te zapewniają powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.

3. W pasach drogowych ulic wymienionych w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą być wyznaczane miejsca parkingowe oraz przystanki i zatoki przystankowe komunikacji publicznej. W przypadku braku miejsca na chodnik, może być on sytuowany na przyległych terenach o przeznaczeniu określonym w planie.

4. Z uwagi na stan zainwestowania adaptuje się układ dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 (z poszerzeniem według rysunku planu) i KDD3. Od strony ulicy Piłsudskiego droga o symbolu KDD1 ulega zwężeniu do parametrów określonych na rysunku planu. Odcinek zwężenia ma funkcję ciągu pieszo-rowerowego. Sposób użytkowania ciągu pieszo-rowerowego (o szerokości 4m) określają odrębne przepisy o ruchu drogowym. Dopuszczalna jest realizacja odcinka zwężenia według parametrów drogi KDD1 poza zwężeniem, o ile nie będą stosowane przepisy wywłaszczenia części nieruchomości przylegających do odcinka zwężenia drogi KDD1 (który w takim przypadku zapewniałby wyjazd na ulicę Piłsudskiego z terenu "Osiedla Piłsudskiego"). Ciąg pieszo-rowerowy powinien spełniać warunki dojazdu do przylegającej do niego zabudowy mieszkalnej lub usługowej.

5. Podstawowy układ komunikacyjny uzupełnią projektowane drogi wewnętrzne, nieoznaczone na rysunku planu symbolem, które zostaną wyodrębnione w ramach scalania podziału nieruchomości w celu zabudowy i zagospodarowania terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne według ustaleń planu albo w ramach projektu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne lub inną zabudowę ustaloną planem.

6. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, drogi wewnętrzne powinny mieć co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających oraz zapewniać rozmieszczenie sieci - energii elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej i telekomunikacji przewodowej - obsługującej tereny przeznaczone pod zabudowę. Jeśli przy projektowaniu tych sieci, ze względu na uwarunkowania lokalne lub techniczne, nie jest możliwe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, to może być

zastosowany §5 ust. 6. Przed zatwierdzeniem podziału geodezyjnego związanego z wydzieleniem drogi wewnętrznej wymagane jest opracowanie tras sieci infrastruktury technicznej i uzgodnienie ich według przepisów odrębnych w jednostce uprawnionej do uzgodnienia dokumentacji.

7. Ustala się dostosowanie parametrów dróg do klasy drogi określonej poniżej w tabeli, z uwzględnieniem § 5 ust. 1, poprzez m.in. poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, remont i budowę nawierzchni, usprawnienia skrzyżowań.

-Symbol terenu na rysunku planu	-Klasa drogi	-Nazwa drogi	-Szerokość drogi w liniach rozgraniczających[m]	
			-Istniejąca	-określona w planie
-KDG1	-główna	-ul. Piłsudskiego - droga główna	-23-25	-23-25
-KDZ1	-zbiorcza	-ul. ks. Bosco - droga zbiorcza	-10-15	-10-15
-KDL1	-lokalna	-ul. Grunwaldzka	-20	-20
-KDL2	-lokalna	-ul. Wojska Polskiego	-9-16	-9-16
-KDD1	-dojazdowa	-ul. bez nazwy	-9-9,5	-9-9,5
-KDD2	-dojazdowa	-ul. bez nazwy	-10	-10
-KDD3	-dojazdowa	-ul. bez nazwy	-10	-10
-KDD4	-dojazdowa	-ul. bez nazwy	-10	-10

8. Linie zabudowy dla nowych budynków - wg rysunku planu, a w przypadku braku oznaczenia linii na rysunku planu, należy stosować odległości zawarte w poniższej tabeli:

-Klasa drogi	-Minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogę [m]
-Droga powiatowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDG	-8
-Drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami KDD oraz drogi dojazdowe KDD pozostające poza ewidencją dróg gminnych	-6
-Drogi wewnętrzne nie oznaczone na rysunku planu symbolem KDW	-4

§ 11.

1. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc parkingowych (w tym w garażach) dla nowej zabudowy o funkcjach:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
2) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
3) hotele, pensjonaty - 6 miejsc parkingowych / 10 łóżek,
4) motele - 1,2 miejsca parkingowego / 1 pokój,
5) sklepy, usługi handlu - 2 miejsca parkingowe / 100 m^2 powierzchni sprzedaży,
6) targowiska - 2 miejsca parkingowe / 100 m^2 powierzchni targowiska,

7) restauracje, kawiarnie, bary - 20 miejsc parkingowych / 100 miejsc konsumpcji,

8) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie - 2 miejsca parkingowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej,

9) przedszkola, świetlice - 3 miejsca parkingowe / 1 oddział,

10) place składowe, hurtownie, magazyny - 4,5 miejsc parkingowych / 1000 m^2 powierzchni składowej,

11) rzemiosło usługowe i inne usługi - 2 miejsca parkingowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej.

2. W obszarze planu, obowiązuje zakaz lokalizacji stałych miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych (powyżej 7,5 t) i autobusów.

3. Ustala się możliwość urządzania miejsc parkingowych na działkach między linią rozgraniczającą drogi a wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu właściwych odległości od istniejących i projektowanych obiektów, wynikających z przepisów odrębnych.

4. Ustala się możliwość wyznaczenia i urządzenie ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych według przepisów odrębnych.

5. Drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu mogą łączyć się z układem komunikacyjnym oznaczonym na rysunku planu pod warunkiem uwzględnienia § 5 ust. 6 i przepisów odrębnych.

6. Dopuszczalna jest możliwość odstąpienia od budowy drogi KDD2 przy uwzględnieniu w zabudowie terenów MN4 i MN5 dróg wewnętrznych pomiędzy drogą KDD1 i drogą KDD3, dostępnych dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców "Osiedla Piłsudskiego". W takim przypadku teren drogi KDD2 może być przeznaczony pod funkcję terenu MN4 lub MN5 w zależności na którym z tych terenów najpierw zostanie zapewnione wykonanie drogi wewnętrznej pomiędzy drogą KDD1 i drogą KDD3, dostępnych dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców "Osiedla Piłsudskiego".

7. Dopuszczalna jest możliwość odstąpienia od budowy drogi KDD4 przy uwzględnieniu w zabudowie przyległych terenów (budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi) dróg wewnętrznych pomiędzy ulicą Grunwaldzką a drogą KDD3, dostępnych dla lokalnego ruchu drogowego i pieszego mieszkańców "Osiedla Piłsudskiego". W takim przypadku teren drogi KDD4 może być przeznaczony pod funkcję terenu MW1 i MW3 lub MW2 i MW4 w zależności na którym z tych terenów najpierw zostanie zapewnione wykonanie drogi wewnętrznej pomiędzy drogą KDD1 i drogą KDD3, dostępnych dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców "Osiedla Piłsudskiego".

Rozdział 9.
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Ustala się rozwój systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

2. Ustala się zachowanie istniejących wodociągów grupowych, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji, z wyjątkiem wodociągu oznaczonego symbolem woB150 i woA150 na mapie, na której sporządzono rysunek planu.

3. Ustala się budowę sieci wodociągowej w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach (kiedy brak możliwości technicznych umieszczenia sieci wodociągowej w pasie drogowym, dróg publicznych lub wewnętrznych) wzdłuż tych pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 6.

§ 13.

1. Ustala się wyposażenie terenów budowlanych wyznaczonych niniejszym planem w sieć kanalizacji sanitarnej.
2. W związku z ust. 1 ustala się:
   1) adaptację istniejącej sieci kanalizacyjnej,
   2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
3. Sieć kanalizacji sanitarnej może być realizowana w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach (kiedy brak możliwości technicznych umieszczenia sieci wodociągowej w pasie drogowym, dróg publicznych lub wewnętrznych) wzdłuż pasów drogowych na terenach o przeznaczeniu określonym w planie.

§ 14.

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wód opadowych:
   1) wody opadowe z utwardzonych, szczelnych powierzchni terenów przemysłowych, usługowych, dróg, ulic i parkingów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, powinny być ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej i odprowadzane do oczyszczalni albo wprowadzone do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska, określone w przepisach odrębnych,
   2) z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia, mogą być odprowadzane powierzchniowo bezpośrednio do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie.
2. Sieć kanalizacji deszczowej może być realizowana w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach (kiedy brak możliwości technicznych umieszczenia sieci kanalizacji deszczowej w pasie drogowym, dróg publicznych lub wewnętrznych) wzdłuż pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 6.

§ 15. Plan ustala docelowo selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych w odpowiednio oznaczonych pojemnikach oraz ich składowanie na miejskim wysypisku odpadów, według przepisów odrębnych.

§ 16.

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z sieci cieplnej, ciepłowni lokalnych i indywidualnych, opalanych olejem opałowym, gazem lub innym paliwem, albo energią uzyskiwaną z innych źródeł, według przepisów odrębnych.

Dopuszczalne jest stosowanie paliwa stałego, węglowego przy zastosowaniu urządzeń do spalania węgla, dopuszczonych do eksploatacji przez przepisy odrębne.

§ 17.

1. Ustala się docelowo zaopatrzenie terenu objętego planem w gaz ziemny przewodowy, gazociągami niskiego i średniego ciśnienia

2. Sieć gazowa może być realizowana w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach (kiedy brak możliwości technicznych umieszczenia sieci gazowej w pasie drogowym, dróg publicznych lub wewnętrznych) wzdłuż pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 6.

3. Gazyfikacja obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwe jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych zgodnie z art. 7 pkt 1 ustawy prawo energetyczne, gazyfikacja gminy może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach, zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a gminą / odbiorcą.

§ 18.

1. Ustala się wyposażenie wszystkich terenów budowlanych wyznaczonych niniejszym planem w sieć telekomunikacyjną i teleinformatyczną (przewodową i bezprzewodową). Zakazy (rozdział 4 planu) i inne rozwiązania zawarte w planie nie mogą uniemożliwiać lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wspierania i rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, o czym mowa w ustawie o wspieraniu i rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

2. Sieci, o których mowa w ust. 1, należy prowadzić w granicach w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Ustala się możliwość lokalizacji nowych obiektów i urządzeń nie oznaczonych na rysunku planu, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem, że lokalizacja nie stwarza uciążliwości dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu oraz spełnia wymagania przepisów odrębnych.

§ 19.

1. Dla terenów objętych planem ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia wszystkich obiektów wymagających zasilania, w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, realizowaną poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV.

2. Ustala się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, z możliwością ich likwidacji, przebudowy, wymiany lub zmiany lokalizacji. W szczególności likwidacji lub zmianie podlega trasa kabla energetycznego oznaczonego symbolem eND na mapie, na której wykonano rysunek planu.

3. Ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością jej likwidacji, przebudowy, wymiany lub zmiany lokalizacji, pod warunkiem, że zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne i ustalenia.

4. Ustala się możliwość lokalizacji dodatkowych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji trafo 15/0,4 kV nieokreślonych na rysunku planu, pod warunkiem, że zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne i ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 6 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

1) linie napowietrzne prowadzić w sposób uwzględniający istniejące granice działek oraz linie rozgraniczające tereny,

2) linie kablowe prowadzić w pasach drogowych, z uwzględnieniem ustalenia ust.6,

3) ustalenie lokalizacji stacji transformatorowych powinno wynikać z projektu zagospodarowania terenu inwestycji lub w pasie terenu przyległym do drogi,

5. W pobliżu budynku zawierającego materiały łatwo palne lub wybuchowe - trasa linii powinna przechodzić w odległości najmniej 1,5 krotnej wysokości najwyższego słupa spośród najbliższych w stosunku do obiektu chronionego.

6. Sieć elektroenergetyczna napowietrzna i podziemna może być realizowana w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających, a w uzasadnionych przypadkach (kiedy brak możliwości technicznych umieszczenia sieci energii elektrycznej w pasie drogowym, dróg publicznych lub wewnętrznych) wzdłuż pasów drogowych, z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 6.

7. Przyłączanie obiektów do sieci energii elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstałą w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

8. W obszarze planu mogą być lokalizowane inne budowle, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się, że szczegółowe projekty zagospodarowania poszczególnych terenów inwestycji powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia planowanych terenów, budynków i budowli w energie elektryczną (w tym dla potrzeb oświetlenia zewnętrznego i monitoringu terenu).

10. Usuwanie drzew lub krzewów z części terenów znajdujących się pod linią elektroenergetyczną może się odbywać zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz normami.

Rozdział 10.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 20. Nie ustala się, ze względu na brak takich terenów na terenie objętym planem.

Rozdział 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21.

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic gruntów wyłączonych z zabudowy.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22.

1. Tereny, dla których przeznaczenie jest zmienione ustaleniami planu, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Do czasu realizacji chodnika w ul. Piłsudskiego może użytkowany w dotychczasowy sposób budynek na działce o nr ewid. 1582/4.
3. Do czasu realizacji nowych projektowanych tras sieci wodociągowej, tymczasowo może być użytkowany wodociąg oznaczony symbolem woB150 i woA150 na mapie, na której sporządzono rysunek planu.
4. Do czasu realizacji nowych sieci energii elektrycznej, tymczasowo może być użytkowany kabel energetyczny oznaczony symbolem eND na mapie, na której wykonano rysunek planu.

Rozdział 13.
Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 23.

1. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej regulowane przez przepisy odrębne:
   1) w rejonach budownictwa jednorodzinnego i budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez mieszkańców we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,
   2) w budynkach usługowych, użyteczności publicznej, mieszkaniowo - usługowych, należy przewidzieć ukrycia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i zanieczyszczeniem, jeśli nie kolidują z realizacją zabudowy terenu według ustaleń planu,
   4) odległość publicznych studni od budynków mieszkalnych, lub zgrupowań ludności nie może przekraczać 800 m,
   5) oświetlenie zewnętrzne ulic i zakładów pracy należy przystosować do zaciemniania i wygaszania,
   6) przewiduje się system alarmowania i zawiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożenia przez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 m,

7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg winien spełniać następujące warunki:

a) zachowanie odpowiednich szerokości dróg, uniemożliwiających ewentualne zagruzowanie,

b) połączenia z traktami przelotowymi - zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,

8) w trakcie przebudowy lub remontów obiektów, należy zachować istniejące budowle i urządzenia obronne.

2. Przedsięwzięcia przewidziane w ust. 1 pkt 2, 7, 8, podlegają stosownym uzgodnieniom lub opiniom organów wojewódzkiego zarządzania kryzysowego.

§ 24. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

1) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych, sytuowanych w odległości co około 100 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) przy projektowaniu obiektów budowlanych, należy przewidzieć drogi pożarowe umożliwiające dostęp do obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) w budynkach projektowanych należy stosować niepalne pokrycia dachów, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 25.

1. Plan ustala niżej wymienione zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w granicach jednostek planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym z kolejnymi numerami.

2. Ustala się zachowanie istniejących budynków, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych w zakresie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu (rozdział 14 planu) obejmują także możliwość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, o czym mowa w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz w § 18 ust. 1 niniejszej ustawy.

§ 26.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN1.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 4,

2) wysokość zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 12,0 m do kalenicy dachu - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17),

3) na budynkach towarzyszących zabudowie jednorodzinnej (garaże) sytuowanych przy granicy działki, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º,

4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układ głównej kalenicy dachu powinien być prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki objętej inwestycją, dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,

5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,

6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.

5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.

6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.

7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Na terenie jednostki planistycznej MN1 ustala się, z uwagi na stan zainwestowania, adaptację istniejącego stanu zagospodarowania. Przekształcanie stanu zabudowy i zagospodarowania terenu należy dokonywać zgodnie z ustaleniami planu (w szczególności zgodnie z § 9 ust. 3) a w przypadku, kiedy brak odpowiednich ustaleń planu należy stosować przepisy odrębne.

9. Dopuszczalne jest wyznaczenie trasy dojazdu lub drogi wewnętrznej, przez teren MN1, zapewniającej dojazd do terenu MN2 z uwzględnieniem ustalenia zawartego § 5 ust. 6.

10. Na terenie MN1 na działkach o numerach ewidencyjnych 1576/4, 1576/5 i 1576/6 powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do co najmniej 10% powierzchni działki objętej inwestycją. Wskaźnik ten może wynosić maksymalnie 70% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę. Działki te od strony ulicy Piłsudskiego wchodzą w zasięg pierzei ulic z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych.

11. W przypadku realizacji skrzyżowania ul. Piłsudskiego z ul. ks. Jana Bosco w formie ronda, dopuszczalne jest przeznaczenie niezbędnej części terenu działki o nr ewidencyjnym 1576/4 na rozwiązanie geometryczne i techniczne ronda zgodne z wymaganiami obowiązujących norm technicznych i przepisów bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 27.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN2.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 6,

2) wysokość zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 12,0 m do kalenicy dachu - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17),

3) na budynkach towarzyszących zabudowie jednorodzinnej sytuowanych przy granicy działki, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º,

4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układ głównej kalenicy dachu powinien być prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki objętej inwestycją, dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,

5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,

6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.

5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.

6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.

7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Na terenie jednostki planistycznej MN2, ustala się, adaptację istniejącego stanu zagospodarowania. Przekształcanie stanu zabudowy i zagospodarowania terenu należy dokonywać zgodnie z ustaleniami planu (w szczególności zgodnie z § 9 ust. 3), a w przypadku, kiedy brak odpowiednich ustaleń planu należy stosować przepisy odrębne.

9. Część działki o numerze ewidencyjnym 1577/4 od strony ulicy Piłsudskiego wchodzi w zasięg pierzei ulicy z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych.

§ 28.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN3.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 6,

2) wysokość zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 12,0 m do kalenicy dachu - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17),

3) na budynkach towarzyszących zabudowie jednorodzinnej sytuowanych przy granicy działki, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º,

4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układ głównej kalenicy dachu powinien być prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki objętej inwestycją, dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,

5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,

6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.

5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.

6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.

7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Na terenie jednostki planistycznej MN3, ustala się, z uwagi na stan zainwestowania, adaptację istniejącego stanu zagospodarowania. Przekształcanie stanu zabudowy i zagospodarowania terenu należy dokonywać zgodnie z ustaleniami planu (w szczególności zgodnie z § 9 ust. 3), a w przypadku, kiedy brak odpowiednich ustaleń planu należy stosować przepisy odrębne.

9. Dopuszczalne jest wyznaczenie trasy dojazdu lub drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do terenu MN2 z uwzględnieniem ustalenia zawartego § 5 ust. 6.

10. Dopuszczalne jest rozwiązanie komunikacyjne na działce o numerze ewidencyjnym 1578/7, o którym mowa § 10. ust 4.

11. Część działki o numerze ewidencyjnym 1578/7 od strony ulicy Piłsudskiego wchodzi w zasięg pierzei ulicy z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych.

§ 29.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN4 i MN5.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 6,

2) wysokość zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 12,0 m do kalenicy dachu - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17),

3) na budynkach towarzyszących zabudowie jednorodzinnej sytuowanych przy granicy działki, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º,

4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układ głównej kalenicy dachu powinien być prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki objętej inwestycją, dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,

5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,

6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.

5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.

6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.

7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Na terenach jednostki planistycznej MN4 i MN5, ustala się, z uwagi na stan zainwestowania, adaptację istniejącego stanu zagospodarowania. Przekształcanie stanu zabudowy i zagospodarowania terenu należy dokonywać zgodnie z ustaleniami planu, a w przypadku kiedy braku odpowiednich ustaleń planu należy stosować przepisy odrębne.

9. Na terenach jednostki planistycznej MN4 i MN5 dopuszczalne jest przeznaczenie terenu pod intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną np. szeregową, atrialną.

10. Część działki o numerze ewidencyjnym 1579/17 od strony ulicy Piłsudskiego wchodzi w zasięg pierzei ulicy z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych.

11. Dopuszczalna jest możliwość włączenia (przeznaczenia) terenu drogi KDD2 pod funkcję terenu MN4 lub MN5 w zależności na którym z tych terenów najpierw zostanie zapewnione wykonanie drogi wewnętrznej pomiędzy drogą KDD1 i drogą KDD3, dostępnej dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców, właścicieli i użytkowników zabudowy "Osiedla Piłsudskiego".

§ 30.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW1 i MW2.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury

technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 6,

2) wysokość zabudowy (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17) wielorodzinnej maksymalnie 12,0 m w kalenicy dachu - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe albo w formie cofnięcia najwyższej kondygnacji w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0m;

3) na budynkach zabudowy wielorodzinnej i budynkach towarzyszących zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, pogrążonych lub dachów jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º; z tym, że dachy jednospadowe (z wyjątkiem strony dachu z której odprowadza się wodę z dachu) powinny być obudowane formą attyki lub inną formą obudowy, maskującej spadek dachu,

4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układy kalenicy dachu powinien wynikać z zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej; powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją lub na działkach sąsiednich; mogą być stosowane dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,

5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,

6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,

7) długość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nie może przekraczać 75m, licząc długość elewacji wzdłuż dłuższego boku jako sumę ewentualnych elewacji części budynku usytuowanych pod kątem w stosunku do siebie.

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.

5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.

6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.

7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Niezbędne miejsca parkingowe mogą być realizowane w kondygnacji podziemnej, na poziomie terenu lub na kondygnacjach nadziemnych.

9. W parterach budynków wzdłuż dróg publicznych, dopuszczalne jest sytuowanie usług nieuciążliwych.

10. Dopuszczalne jest przeznaczenie terenu drogi o symbolu KDD4 pod funkcję terenu MW1 lub MM5 w zależności na którym z tych terenów najpierw zostanie zapewnione wykonanie drogi wewnętrznej pomiędzy drogą KDD3 i drogą KDL1, dostępnych dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców, właścicieli i użytkowników "Osiedla Piłsudskiego". Ponadto musi być spełniony warunek, że droga wewnętrzna jednocześnie będzie mieć kontynuację przez tereny MW3 i MW4.

11. Zachowuje się na działce o numerze ewidencyjnym 1580/7 istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej według ustaleń planu, należy realizować w odległości co najmniej 14m od istniejącego budynku na tej działce.

§ 31.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW3.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna,
   2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.
3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 6,
   2) wysokość zabudowy (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17) wielorodzinnej maksymalnie 14,0 m w kalenicy dachu - do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe albo w formie cofnięcia najwyższej kondygnacji w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0m;
   3) na budynkach zabudowy wielorodzinnej i budynkach towarzyszących zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, pogrążonych lub dachów jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º; z tym, że dachy jednospadowe (z wyjątkiem strony dachu z której odprowadza się wodę z dachu) powinny być obudowane formą attyki lub inną formą obudowy, maskującej spadek dachu
   4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układy kalenicy dachu powinien wynikać z zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej; powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją lub na działkach sąsiednich; mogą być stosowane dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,
   5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,
   6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
   7) długość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nie może przekraczać 75m, licząc długość elewacji wzdłuż dłuższego jako sumę ewentualnych elewacji części budynku usytuowanych pod kątem w stosunku do siebie.
4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.
5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.
6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.
7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Niezbędne miejsca parkingowe mogą być realizowane w kondygnacji podziemnej, na poziomie terenu lub na kondygnacjach nadziemnych.
9. Część działek od strony ulicy Piłsudskiego i od strony ulicy Grunwaldzkiej wchodzi w zasięg pierzei ulicy z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych.
10. Dopuszczalna jest możliwość włączenia (przeznaczenia) terenu drogi KDD4 pod funkcję terenu MW3 lub MW4, w zależności na którym z tych terenów najpierw zostanie zapewnione wykonanie drogi wewnętrznej pomiędzy drogą KDD3 i drogą KDL1, dostępnej dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców, właścicieli i użytkowników zabudowy "Osiedla Piłsudskiego".
11. Od strony terenu istniejącego budynku handlowo - usługowego na działce o nr ewidencyjnym nr 4153 należy stosować tzw. zieleń izolacyjną jako zwarte pasma zieleni o odpowiedniej wysokości, lecz nie niższej niż 3m w formie żywopłotów, szpalerów drzew lub krzewów itp., eliminujących emisję hałasu lub innych czynników niekorzystnie oddziaływujących na otoczenie.
12. Do czasu użytkowania budynku handlowo - usługowego na działce o nr ewidencyjnym nr 4153 należy na tej działce stosować tzw. zieleń izolacyjną jako zwarte pasmo zieleni o odpowiedniej wysokości, lecz nie niższej niż 3m w formie żywopłotów, szpalerów drzew lub krzewów itp., eliminujących emisję hałasu lub innych czynników niekorzystnie oddziaływujących na otoczenie.
13. Do czasu realizacji chodnika w ul. Piłsudskiego, albo do czasu wybudowania nowego budynku może być użytkowany w dotychczasowy sposób budynek na działce o nr ewid. 1582/4.
14. W przypadku realizacji skrzyżowania ul. Piłsudskiego z ul. Grunwaldzką w formie ronda, dopuszczalne jest przeznaczenie niezbędnej części terenu działki o nr ewidencyjnym 1583/3 na rozwiązanie geometryczne i techniczne ronda zgodne z wymaganiami obowiązujących norm technicznych i przepisów bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 32.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW4.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna,
   2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.
3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) wysokość zabudowy (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17) wielorodzinnej maksymalnie 17,0 m w kalenicy dachu - do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe albo w formie cofnięcia najwyższej kondygnacji w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0m;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 6,

3) na budynkach zabudowy wielorodzinnej i budynkach towarzyszących zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, pogrążonych lub dachów jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º; z tym, że dachy jednospadowe (z wyjątkiem strony dachu z której odprowadza się wodę z dachu) powinny być obudowane formą attyki lub inną formą obudowy, maskującej spadek dachu,

4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układy kalenicy dachu powinien wynikać z zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej; powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją lub na działkach sąsiednich; mogą być stosowane dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,

5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,

6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczalne jest podkreślenie południowego narożnika tej jednostki planistycznej w formie dominanty architektonicznej do wysokości 25 m wraz miejscem widokowym do obserwacji panoramy miasta,

8) długość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nie może przekraczać 75m, licząc długość elewacji wzdłuż dłuższego jako sumę ewentualnych elewacji części budynku usytuowanych pod kątem w stosunku do siebie.

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.

5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.

6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.

7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Niezbędne miejsca parkingowe mogą być realizowane w kondygnacji podziemnej, na poziomie terenu lub na kondygnacjach nadziemnych.

9. Część działek od strony ulicy Grunwaldzkiej wchodzi w zasięg pierzei ulicy z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych. Usługi w tym przypadku muszą spełniać wymagania w zakresie ograniczenia uciążliwości, o których mowa w § 2 pkt 12, 14 i 15. Dotyczy to także rozładunku i wyładunku towarów.

1) od strony terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe należy stosować tzw. zieleń izolacyjną jako zwarte pasma zieleni o odpowiedniej wysokości, lecz nie niższej niż 3m w formie żywopłotów, szpalerów drzew lub krzewów itp., eliminujących emisję hałasu lub innych czynników niekorzystnie oddziaływujących na otoczenie.

§ 33.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW5.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (funkcja usługowa może być realizowana w budynkach mieszkalnych), liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń towarzysząca.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu i ustaleń zawartych w § 10 ust. 6,

2) wysokość zabudowy (wysokość zabudowy należy rozumieć według § 2 pkt. 17) wielorodzinnej maksymalnie 14,0 m w kalenicy dachu - do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe albo w formie cofnięcia najwyższej kondygnacji w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0m;

3) na budynkach zabudowy wielorodzinnej i budynkach towarzyszących zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, pogrążonych lub dachów jednospadowe o nachyleniu połaci od 10º do 30º; z tym, że dachy jednospadowe (z wyjątkiem strony dachu z której odprowadza się wodę z dachu) powinny być obudowane formą attyki lub inną formą obudowy, maskującej spadek dachu,

4) w innym przypadku niż opisany w pkt 3, układy kalenicy dachu powinien wynikać z zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej; powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją lub na działkach sąsiednich; mogą być stosowane dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,

5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,

6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,

7) długość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nie może przekraczać 75m, licząc długość elewacji wzdłuż dłuższego jako sumę ewentualnych elewacji części budynku usytuowanych pod kątem w stosunku do siebie.

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów - zgodnie z rozdz. 3 i 9.

5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z rozdz. 4.

6. Scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z rozdz. 7.

7. Obsługa komunikacyjna i parkingi - zgodnie z rozdz. 8.

8. Niezbędne miejsca parkingowe mogą być realizowane w kondygnacji podziemnej, na poziomie terenu lub na kondygnacjach nadziemnych.

9. Część działek od strony ulicy Piłsudskiego i od strony ulicy Grunwaldzkiej wchodzi w zasięg pierzei ulicy z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych.

10. Usługi w tym przypadku muszą spełniać wymagania w zakresie ograniczenia uciążliwości, o których mowa w § 2 pkt 12, 14 i 15. Dotyczy to także rozładunku i wyładunku towarów.

11. Dopuszczalna jest możliwość włączenia (przeznaczenia) terenu drogi KDD4 pod funkcję terenu MW3 lub MW4, w zależności na którym z tych terenów najpierw zostanie zapewnione wykonanie drogi wewnętrznej pomiędzy drogą KDD3 i drogą KDL1, dostępnej dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców, właścicieli i użytkowników zabudowy "Osiedla Piłsudskiego".

Rozdział 15.
Postanowienia końcowe

§ 34.

1. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości określonej stawką procentową służącą naliczeniu opłaty:
   1) 20% (słownie: dwadzieścia procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U - tereny zabudowy usługowej.
   2) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - tereny zabudowy jednorodzinnej.
   3) 0% (słownie: zero procent) dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 35. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną o warunkach zabudowy lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosuje się ustalenia planu.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sokołowa Podlaskiego.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosko

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2
Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim rozstrzyga, uwagi wniesione do projektu miejscowego planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ul.

Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosco zwanego "Planem osiedla Piłsudskiego" w sposób wymieniony poniżej.

1. Uwaga wniesiona przez Jana Kiciaka i Tadeusza Kiciaka zam. przy ul. Piłsudskiego 12 w Sokołowie Podlaskim z dnia 21 marca 2011r. dotycząca zwiększenia przewidywanej powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działek a łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej wynosiła do 80% powierzchni działek" - została uwzględniona w części, to znaczy zmniejszono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, natomiast uwaga dotycząca zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 80%" - nie została uwzględniona, (ale jednocześnie zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy, o którym mowa w projekcie miejscowego planu).

§ 26 ust. 10 zawiera następujące ustalenie: "Na terenie MN1 na działkach o numerach ewidencyjnych 1576/4, 1576/5 i 1576/6 powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do co najmniej 10% powierzchni działki objętej inwestycją. Wskaźnik powierzchni zabudowy może wynosić maksymalnie 70% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę. Działki te od strony ulicy Piłsudskiego wchodzą w zasięg pierzei ulic z funkcjami usług handlu, innych usług nieuciążliwych i usług publicznych.

Uzasadnienie. Ze względu na lokalizację działek, powierzchnia biologicznie czynna może być zmniejszona do co najmniej 10% powierzchni działki objętej inwestycją. Istniejąca nowa zabudowa od strony ul. Piłsudskiego jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Ze względu na kształtującą się, zwiększającą się intensywność powierzchni usługowych i handlowych wzdłuż ul Piłsudskiego - brak przeciwwskazań do uwzględnienia uwagi. Dotychczasowy zapis funkcji terenu wynika dotychczasowej funkcji terenu. Uwagę potraktowano jako sygnał, że należy dostrzec wartość ekonomiczną lokalizacji działek bezpośrednio przy jednej z ważniejszych tras komunikacyjnych i ciągów handlowo - usługowych, jakim jest ulica Piłsudskiego.

Natomiast zwiększenie wskaźnika zabudowy do 80% powierzchni działki objętej inwestycją praktycznie jest niewykonalne. Oznaczałoby to konieczność dostawy towarów od strony ul. Piłsudskiego i brak jakichkolwiek miejsc postojowych na działce. Z tego powodu wskaźnik ten maksymalnie powinien wynosić 65% + 70% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę.

2. Uwaga wniesiona przez 32 mieszkańców okolic ulicy Grunwaldzkiej, których dane i podpisy zawiera lista dołączona do uwag z dnia 12 marca 2011r. o treści: "Uważamy, że obszary Ul i U3 należy przeznaczyć pod tereny zielone" - nie została uwzględniona (ale jednocześnie postanowiono zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w projekcie miejscowego planu.

Ustalenia zawarte w § 30 ust. 1, 2 i 3 pkt. 6, § 31 ust. 1, 2 i 3 pkt. 6 i § 33 ust. 1, 2 i 3 pkt. 6 potwierdzają uwzględnienie zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Uzasadnienie. W związku z tym, że tereny uprzednio oznaczone w projekcie planu symbolami Ul i U3 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcją handlowo - usługową w parterach budynków, to zwiększono wymaganą powierzchnię zieleni, czyli powierzchnia biologicznie czynna, musi wynosić co najmniej 25% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycje. Przeznaczenie tych terenów wyłącznie pod zieleń od

strony ul. Piłsudskiego o dużym natężeniu ruchu drogowego, byłoby słabym wykorzystaniem walorów lokalizacyjnych terenu o pełnym uzbrojeniu technicznym.

3. Uwagę wniesioną przez Zarządcę Dróg Powiatowych, Zarząd Powiatu Sokółowskiego z dnia 28 marca 2011r. w sprawie zaprojektowania przebudowy na rondo skrzyżowania ulicy Grunwaldzkiej z ulicą J. Piłsudskiego - uwzględnia się.

§ 31 ust. 15 zawiera odpowiednie ustalenie. 15: "W przypadku realizacji skrzyżowania ul. Piłsudskiego z ul. Grunwaldzką w formie ronda, dopuszczalne jest przeznaczenie niezbędnej części terenu działki o nr ewidencyjnym 1583/3 na rozwiązanie geometryczne i techniczne ronda zgodne z wymaganiami obowiązujących norm technicznych i przepisów bezpieczeństwa ruchu drogowego."

Uzasadnienie. Kierując się zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym terenów przeznaczonych pod realizację osiedla pn. "Osiedle Piłsudskiego" i mając świadomość wynikających z tego skutków dla intensywności ruchu drogowego zapewniającego dojazd do tego osiedla - wniosek o konieczności budowy ronda uwzględniono. Funkcjonowanie skrzyżowań w formie ronda jako rozwiązań polepszających płynność ruchu drogowego w skali miasta Sokół owa Podlaskiego, potwierdza się innych rejonach miasta, w tym także na trasie drogi krajowej - ulicy Wolności tj. w miejscu skrzyżowania tej ulicy z ulicą Piłsudskiego.

Uwaga ta, została skierowana do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Sokółowie Podlaskim, pomimo uwzględnienia tej uwagi przez Burmistrza Sokołowa Podlaskiego. Projektowanie ronda może powodować konieczność zmiany granic sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Taka sytuacja miałaby poważny wpływ na przedłużenie okresu przygotowania projektu planu do uchwalenia. Stwierdzono, że treść ustalenia z § 31 ust. 15 umożliwia ewentualną realizację ronda i nie powoduje konieczności zmian granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Uwagi wniesionych przez mgra inż. arch. Krzysztofa Trybonia, Prezesa "Tryboń - Projektowanie i Powiernictwo Inwestycyjne Sp. z o.o. 04 - 333 Warszawa, ul. Serocka 27 lok. 1 z dnia 28 marca 201 1r. - uwzględnia się. Wniesione zostały uwagi wymienione poniżej:

1) "Wnosimy o likwidację ustalonej w projekcie mpzp drogi KDD4, lub zlokalizowanie tej drogi zgodnie z załączoną propozycją".

§ 10. ust. 7 zawiera następujące ustalenie: "Dopuszczalna jest możliwość odstąpienia od budowy drogi KDD4 przy uwzględnieniu w zabudowie przyległych terenów (budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi) dróg wewnętrznych pomiędzy ulicą Grunwaldzką a drogą KDD3, dostępnych dla lokalnego ruchu drogowego i pieszego mieszkańców "Osiedla Piłsudskiego". W takim przypadku teren drogi KDD4 może być przeznaczony pod funkcję terenu MW1 i MW3 lub MW2 i MW4 w zależności na którym z tych terenów najpierw zostanie zapewnione wykonanie drogi wewnętrznej pomiędzy drogą KDD1 i drogą KDD3, dostępnych dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców "Osiedla Piłsudskiego"."

Uzasadnienie. Wbrew pozorom, propozycja zmiany jest daleko idącą, gdyż konsekwencje dotyczą nie tylko działek firmy pn. "Tryboń - Projektowanie i Powiernictwo Inwestycyjne Sp. z o.o. 04 - 333 Warszawa, ul. Serocka 27 lok. 1 ale także innych działek położonych na

stoku nachylonym w kierunku ul. ks. Jana Bosco, gdzie zlokalizowana jest ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca. Dla "Osiedla Piłsudskiego" przyjęto przestrzenne założenie kompozycyjne polegające na projektowaniu najwyższej i najintensywniejszej zabudowy przy ulicy Grunwaldzkiej, a następnie w miarę możliwości zaniżanie zabudowy aż do skali istniejącej zabudowy - mieszkaniowej jednorodzinnej, parterowej z poddaszami użytkowymi - położonej przy ulicy ks. Jana Bosco. Ulica o symbolu KDD4 dzieli dotychczasowe zarysy kwartałów o kształcie wydłużonych prostokątów na mniejsze kwartały (mniejszych wspólnot zarządzających swoimi nieruchomościami) oraz zapewnia drogi skrótowe pomiędzy tymi kwartałami, a zwłaszcza logiczne dojazdy do działek planowanego budownictwa jednorodzinnego szeregowego i wolno stojącego. Ostatecznie uważa się, że ustalenie § 10. ust. 7 jest swego rodzaju rozwiązaniem kompromisowym.

2) Uwaga o treści: "Wnosimy o powiększenie obszaru U3 o obszary oznaczone obecnie jako MW3, MN7 (poza działką 1583/3) przy pozostawieniu tych samych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy jak dla obszaru U3 w obecnym projekcie planu" - nie została uwzględniona.

Uzasadnienie. Uwaga 1 nie mogła być uwzględniona również z powodu, który wynika z uwagi 2. Można wywnioskować, że uwaga 1 musiała się pojawić z potrzeby wnioskodawcy zmierzającego do powiększenia terenu uprzednio oznaczonego symbolem U3. Ponieważ Burmistrz Sokołowa Podlaskiego uwzględnił uwagi wniesione przez Stowarzyszenie na Rzecz Zachowania Tożsamości Kulturowej oraz Rozwoju Regionu Mazowsza i Podlasia "Tradycja - Rozwój - Przyszłość" z siedzibą ul. Siedlecka 13, 08 - 112 Wiśniew reprezentowanego przez adwokata Łukasza Żabczyńskiego Rak Wierzbicki § Wspólnicy sp. k. ul. Emilii Plater 28, 00 - 688 Warszawa, z dnia 8 marca 2011r. i uwagi wniesione przez 32 mieszkańców okolic ulicy Grunwaldzkiej, których dane i podpisy zawiera lista dołączona do uwag z dnia 12 marca 2011r. - wykluczona została możliwość uwzględnienia ww. uwagi 2. Wspomnieć tutaj trzeba, że uwagi dotyczyły także terenu o symbolu U3.

3) "Uwaga 3" o treści: "Wnosimy o ustalenie dla obszaru pomiędzy obszarem U3 a drogą KDD4 w nowej lokalizacji przeznaczenia MW/U gdzie dopuszczone będą obie wymienione funkcje (usługi oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), bez określenia procentowego udziału. Wprowadzenie dla tego obszaru parametrów zabudowy usługowej takich samych jak w obszarze U3 w obecnym projekcie planu, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej takich samych jak w obszarze MW4 w obecnym projekcie planu" - nie została uwzględniona.

Uzasadnienie. Uwaga ta nie została uwzględniona w takim rozumieniu jak proponuje to wnioskodawca. W związku z tym, że Burmistrz Sokołowa Podlaskiego uwzględnił uwagi wniesione przez:

- Stowarzyszenie na Rzecz Zachowania Tożsamości Kulturowej oraz Rozwoju Regionu Mazowsza i Podlasia "Tradycja - Rozwój - Przyszłość" z siedzibą ul. Siedlecka 13, 08 -112 Wiśniew reprezentowanego przez adwokata Łukasza Żabczyńskiego Rak Wierzbicki § Wspólnicy sp. k. ul. Emilii Plater 28, 00 - 688 Warszawa, z dnia 8 marca 201 1r.;
- 32 mieszkańców okolic ulicy Grunwaldzkiej, których dane i podpisy zawiera lista dołączona do uwag z dnia 12 marca 2011r.;

wykluczona została możliwość uwzględnienia tej uwagi.

Uwaga ta dotyczyła także terenu uprzednio oznaczonego symbolem U3 i terenów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Uwagę tą w jakimś sensie uwzględniono. Należy rozumieć to w ten sposób, że uprzednie ustalenia projektu planu zostały dostosowane w formie ustalenia dotyczącego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją handlowo - usługową w parterach budynków, o czym mowa w § 30, § 31 i § 33.

5. Uwagi wniesione przez Piotra Przesmyckiego, zam. ul. Kościuszki 10a w Sokołowie Podlaskim z dnia 28 marca 2011r.

1) "Uwaga 1" o treści: "Biorąc pod uwagę bezpieczeństwo oraz dbanie o stan środowiska naturalnego, nie zgadzam się z projektem planu zagospodarowania przestrzennego Sokół owa Podlaskiego, zwanego Planem Osiedla Piłsudskiego" - nie została uwzględniona.

Uzasadnienie. Uwaga ta ma charakter opinii ogólnej, negującej wszystko. Przy tej okazji warto przedstawić pogląd, że pozostawienie obecnego stanu zagospodarowania terenu nie oznacza, że zapewnione jest bezpieczeństwo czy też jest to najlepsza forma ochrony środowiska naturalnego. Obszar w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sokołów Podlaski uchwalonego uchwałą Nr XIV/68/99 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 29 lipca 1999 roku - został określony jako teren intensywnej urbanizacji.

2) "Uwaga 2" o treści: "Lokalizacja drogi KDD1, która włącza się w drogę KDG1 (ulica Piłsudskiego), spowoduje zwiększenie natężenia ruchu samochodowego na terenie zabudowy mieszkaniowej, co spowoduje pogorszenie warunków bytowych mieszkających już oraz przyszłych mieszkańców terenu MN4, MN3 i MN5" - nie została uwzględniona (ale jednocześnie zdecydowano zmienić projekt ustaleń dotyczących odcinka tej drogi pomiędzy drogą KDD2 a drogą KDG1).

Uzasadnienie. Słuszna jest opinia, że rozwiązanie zawarte w projekcie planu spowoduje zwiększenie natężenia ruchu samochodowego na terenie zabudowy mieszkaniowej. Tak jest w każdym przypadku sąsiedztwa przy trasach i skrzyżowaniach komunikacyjnych. Natomiast, co najmniej dyskusyjne jest stwierdzenie że, " spowoduje pogorszenie warunków bytowych mieszkających już oraz przyszłych mieszkańców terenu MN4, MN3 i MN5". Jeżeli nie tą, to inną drogą należy dojechać.

W takiej sytuacji zdecydowano, żeby zmienić uprzednie parametry geometryczne tego odcinka KDD1, na charakter ciągu pieszo - rowerowego o szerokości 4m, o czym mowa w § 10, ust. 4: "Z uwagi na stan zainwestowania adaptuje się układ dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 (z poszerzeniem według rysunku planu) i KDD3. Od strony ulicy Piłsudskiego droga o symbolu KDD1 ulega zwężeniu do parametrów określonych na rysunku planu. Odcinek zwężenia ma funkcję ciągu pieszo-rowerowego. Sposób użytkowania ciągu pieszo-rowerowego (o szerokości 4m) określają odrębne przepisy o ruchu drogowym. Dopuszczalna jest realizacja odcinka zwężenia według parametrów drogi KDD1 poza zwężeniem, o ile nie będą stosowane przepisy wywłaszczenia części nieruchomości przylegających do odcinka zwężenia drogi KDD1 (który w takim przypadku zapewniałby wyjazd na ulicę Piłsudskiego z terenu "Osiedla Piłsudskiego"). Ciąg pieszo-rowerowy powinien spełniać warunki dojazdu do przylegającej do niego zabudowy mieszkalnej lub usługowej."

3) "Uwaga 3" o treści: "Zbędna jest również droga KDD2, która łączy drogi KDD1 i KDD3. Dojazd do działek znajdujących się przy owych drogach jest z drogi KDD3 oraz z ul. Piłsudskiego" - nie została uwzględniona (ale jednocześnie zdecydowano zmienić ustalenia projektu planu wprowadzając funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na terenie U3).

Uzasadnienie. Uwaga ta nie może być uwzględniona w takim rozumieniu jak proponuje to wnioskodawca. W związku z tym, że Burmistrz Sokołowa Podlaskiego uwzględnił uwagi wniesione przez:

- Stowarzyszenie na Rzecz Zachowania Tożsamości Kulturowej oraz Rozwoju Regionu Mazowsza i Podlasia "Tradycja - Rozwój - Przyszłość" z siedzibą ul. Siedlecka 13, 08 -112 Wiśniew reprezentowanego przez adwokata Łukasza Żabczyńskiego Rak Wierzbicki § Wspólnicy sp. k. ul. Emilii Plater 28, 00 - 688 Warszawa, z dnia 8 marca 2011r.;
- 32 mieszkańców okolic ulicy Grunwaldzkiej, których dane i podpisy zawiera lista dołączona do uwag z dnia 12 marca 2011r.;

wykluczona została możliwość uwzględnienia tej uwagi.

Uwagi te dotyczyły także terenu uprzednio oznaczonym symbolem U3 i terenów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Uwagę 3 w jakimś sensie uwzględniono. Należy rozumieć to w ten sposób, że uprzednie ustalenia projektu planu zostały dostosowane w formie ustalenia dotyczącego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją handlowo - usługową w parterach budynków, o czym mowa w§ 30, § 31 i § 33.

4) "Uwaga 4" o treści: "Jak oświadczył w swoich zastrzeżeniach Pan Mróz Sławomir, ja również popieram koncepcję wykonania zawrotki, tak aby droga KDD1 nie łączyła się z ulicą Piłsudskiego. Samochody straży pożarnej lub karetki pogotowia mają dojazd z ulicy Wojska Polskiego"- nie została uwzględniona (ale jednocześnie postanowiono dostosować ustalenie dotyczące odcinka tej drogi pomiędzy drogą KDD2 a drogą KDG1).

Uzasadnienie. Uwaga ta ma związek z uwagą 2. Projektowanie zawrotki niejako na zapleczu terenów położonych przy ulicy Piłsudskiego, wydaje się być niezrozumiałym rozwiązaniem. Zatem, zdecydowano, żeby zmienić parametry geometryczne tego odcinka KDD1, na charakter ciągu pieszo - rowerowego o szerokości 4m. Pozwoli w zależności od sposobu zabudowy, dopuszczenie możliwości dojazdu do zabudowy mieszkalnej lub usługowej. Możliwość dojazdu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 zawierają ustalenia zawarte w § 26 ust. 9 i w § 28 ust. 9.

5) "Uwaga 5" o treści: "Przedstawiając moje zastrzeżenia, mam na myśli ograniczenie degradacji środowiska naturalnego poprzez wybudowanie ulic i tym samym zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Lecz nie tylko względy środowiskowe, ale także ze względu na bezpieczeństwo dla naszych dzieci. Przecież bezpośrednie włączenie drogi KDD1 w ulicę Piłsudskiego spowoduje, jak już wyżej wspomniałem, wzrost natężenia mchu samochodowego w terenie zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza przy moich działkach. Tak zorganizowana droga KDD1 będzie w pełni funkcjonalna pod względem zabezpieczenia pożarowego jak również dla karetek pogotowia ratunkowego oraz służb komunalnych" - nie została uwzględniona.

Uzasadnienie. Uwaga ta ma związek z uwagą 2 i 4. Zatem, zajęte stanowisko, żeby zmienić parametry geometryczne tego odcinka KDD1, na charakter ciągu pieszo -rowerowego o

szerokości 4m, co pozwoliłoby w zależności od sposobu zabudowy, na dopuszczenie możliwości dojazdu do zabudowy mieszkalnej lub usługowej - uważa się za rozwiązanie kompromisowe. Takie rozwiązanie łagodzi ewentualne dolegliwości komunikacyjne, które opisuje wnioskodawca. Jednocześnie ciąg pieszo - rowerowy zapewnia funkcjonalne powiązanie skrótowe i dostęp do terenów wewnętrznych "Osiedla Piłsudskiego" i odwrotnie.
Odpowiednie rozwiązania przestrzenne i ustalenia zawarte w paragrafach o których mowa przy uwagach 2 i 4.
6. Uwagi wniesione przez Marię i Jana Klimczaka, zam. ul. Piłsudskiego 18 w Sokołowie Podlaskim z dnia 29 marca 2011r.
1) "Uwaga 1" o treści "Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedla Piłsudskiego" składamy zastrzeżenia do w/w planu polegające na braku zgody na umieszczenie przelotowej pełnowymiarowej drogi KDD1, która miałaby przebiegać przez nasza zamieszkałą, zagospodarowaną ogrodzoną działkę. Wybudowanie tej pełnowymiarowej drogi spowoduje zlokalizowanie naszej posesji na skrzyżowaniu dróg o bardzo dużym nasileniu ruchu, co pogorszy warunki życia, a także wiązać się będzie ze zniszczeniami na zamieszkałej, zagospodarowanej działce (ogrodzenie, roślinność). Uważamy, że połączenie drogi KDD1 z drogą (ul. Piłsudskiego) nie jest konieczne z tego względu iż mieszkańcy mają dojazd do swych posesji z ul. Piłsudskiego. Również dojazd do posesji mają sąsiedzi od ul. Wojska Polskiego. Popieramy koncepcję sąsiadów na wykonanie zawrotki na drodze KDD1"- nie została uwzględniona. Jednocześnie postanowiono dostosować projekt ustaleń dotyczących odcinka tej drogi pomiędzy drogą KDD2 a drogą KDG1, w taki sposób aby na tym odcinku droga KDD1 nie była drogą pełnowymiarową.
Uzasadnienie. Kwestia zawarta w tej uwadze, ma związek z uwagami 2 i 4 wniesionymi przez Piotra Przesmyckiego, zam. ul. Kościuszki 10a w Sokołowie Podlaskim z dnia 28 marca 2011r. W związku z tym, zajęte zostaje takie samo stanowisko, polegające na tym, żeby dostosować parametry geometryczne tego odcinka KDD1, na charakter ciągu pieszo - rowerowego o szerokości 4m, co pozwala w zależności od sposobu zabudowy, na dopuszczenie możliwości dojazdu do zabudowy mieszkalnej lub usługowej - uważa się za rozwiązanie kompromisowe. Takie rozwiązanie łagodzi ewentualne dolegliwości komunikacyjne, które opisuje wnioskodawca. Jednocześnie ciąg pieszo - rowerowy zapewnia funkcjonalne powiązanie skrótowe i dostęp do terenów wewnętrznych "Osiedla Piłsudskiego" i odwrotnie. Argumentacja przedstawiona przez wnioskodawcę odnosi się do stanu obecnego, natomiast rozwiązanie zawarte w planie służyć ma wszystkim mieszkańcom "Osiedla Piłsudskiego" i tym którzy zamieszkują tam teraz i tym którzy zamieszkają w przyszłości.
2) "Uwaga 2" o treści: "Uważamy też, że zbędna jest pełnowymiarowa droga KDD2 łącząca drogi KDD1 i KDD3. Dojazd do działek znajdujących się przy tych drogach jest z drogi KDD1, drogi KDD3 oraz z ul. Piłsudskiego i ul. Wojska Polskiego. Nasza działka 1579/19 zostaje okrojona z jednej strony na drogę KDD1, a z drugiej strony na drogę KDD2. W związku z tym nie wyrażamy zgody na drogę KDD2." - nie została uwzględniona - ale jednocześnie zdecydowano dostosować projekt ustaleń dotyczących drogi KDD2, z możliwością odstąpienia od jej budowy przy uwzględnieniu warunków zabudowy terenów MN4 i MN5, z wykorzystaniem projektowanych dróg wewnętrznych pomiędzy drogą KDD1 i drogą KDD3.

Uzasadnienie. Uwaga ta nie może być uwzględniona w takim rozumieniu jak proponuje to wnioskodawca. W związku z tym, że Burmistrz Sokołowa Podlaskiego uwagi wniesione przez:

- Stowarzyszenie na Rzecz Zachowania Tożsamości Kulturowej oraz Rozwoju Regionu Mazowsza i Podlasia "Tradycja - Rozwój - Przyszłość" z siedzibą ul. Siedlecka 13, 08 -112 Wiśniew reprezentowanego przez adwokata Łukasza Żabczyńskiego Rak Wierzbicki § Wspólnicy sp. k. ul. Emilii Plater 28, 00 - 688 Warszawa, z dnia 8 marca 2011r.;
- 32 mieszkańców okolic ulicy Grunwaldzkiej, których dane i podpisy zawiera lista dołączona do uwag z dnia 12 marca 2011r.;

wykluczona została możliwość uwzględnienia tej uwagi.

Uwaga 2 w jakimś sensie została uwzględniona. Zdecydowano, dostosować parametry geometryczne tego odcinka KDD1, na charakter ciągu pieszo - rowerowego o szerokości 4m. Ponadto uzupełnione ustalenia planu dopuszczają możliwość odstąpienia od budowy drogi KDD2 przy uwzględnieniu w zabudowie terenów MN4 i MN5 dróg wewnętrznych pomiędzy drogą KDD1 i drogą KDD3, dostępnych dla ruchu drogowego i pieszego mieszkańców "Osiedla Piłsudskiego", o czym mowa w § 29 ust. 11.

7. Uwagi wniesione przez Waldemara Przesmyckiego zam. ul. Piłsudskiego 14 w Sokołowie Podlaskim z dnia 30 marca 2011r.

1) "Uwaga 1" o treści: "Wyznaczenie w planie punktu akcesji terenu oznaczonego symbolem MN2 (obejmuje działkę 1577/2) do drogi oznaczonej KDL2 (Wojska Polskiego) i dokonanie takiego wpisu w część opisową dotyczącą terenu MN2. Taki zapis istniał w założeniach projektowych (pkt. 5) " - nie została uwzględniona.

Uzasadnienie. Teren MN2 przylega do linii rozgraniczającej ulicy Wojska Polskiego. Oznacza to dostęp do tego terenu poprzez zjazd publiczny lub zjazd indywidualny z ulicy Wojska Polskiego. Warunki techniczne wykonania zjazdów określa zarządca drogi przed przystąpieniem do projektowania i wykonania takich zjazdów. W świetle obowiązujących przepisów zbędne jest wprowadzenie dodatkowych zapisów do ustaleń projektu planu.

2) "Uwaga 2" o treści: "Przekształcenie części terenu oznaczonego MN2 (zabudowana działka od drogi KDG1 - ul. Piłsudskiego) na MN2U, o których była mowa we wcześniejszych założeniach projektowych." - została uwzględniona.

Uzasadnienie. Ustalenia planu w formie zapisów w treści uchwały i w formie oznaczeń graficznych na rysunku planu zapewniły sposób uwzględnienia tej uwagi. Zatem brak konieczności wprowadzania dodatkowych uzupełnień w ustaleniach planu.

8. Uwagi wniesionej przez adwokata Łukasza Żabczyńskiego pełnomocnika Stowarzyszenia na Rzecz Zachowania Tożsamości Kulturowej oraz Rozwoju Regionu Mazowsza i Podlasia "Tradycja Rozwój Przyszłość" z siedzibą w Wiśniewie reprezentowane przez adwokata Łukasza Żabczyńskiego ul. Emilii Plater 28 lok. 103, 00 - 688 Warszawa, z dnia 30 stycznia 2012r. - nie uwzględnia się.

1) Uwaga ta jest o treści: "Uwaga do zapisu § 3 ust. 7 w rozdziale Ustalenia Ogólne", wykreślić zapis § 3 ust. 7 w całości".

Uzasadnienie. Zapis § 3 ust 7 jest następujący: "Na terenach, o których mowa w rozdziale 14 § 30, § 31, § 32 i § 33 lokale użytkowe usług handlu, usług nieuciążliwych, usług publicznych, produkcji i usług o powierzchni użytkowej powyżej 300 m^2 mogą być

lokalizowane wyłącznie na części tych terenów z oznaczeniem pierzei ulic z funkcją usług handlu, innych usług nieuciążliwych oraz usług publicznych."

Wykreślenie takiego ustalenia w całości mogłoby mieć skutki bardzo niekorzystne dla różnorodności funkcji usługowych i produkcyjnych na obszarze objętym planem w dalszej perspektywie zabudowy terenu. Przede wszystkim dotyczy możliwości tworzenia nowych miejsc pracy w obszarze planu w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania - bez konieczności dojazdu. Zakłada się że niektórzy mieszkańcy Osiedla Piłsudskiego mogą mieć miejsce prowadzenia działalności gospodarczej lub miejsce zatrudnienia na terenie osiedla.

Intencją takiego ustalenia było stworzenie możliwości dla racjonalnego stworzenia i urządzenia szans rozwoju dla małych firm typu: niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej czy piekarnia. Podkreśla się, że mowa w takich przypadkach o usług nieuciążliwych. Nieuciążliwość jest wystarczająco chroniona przez już obowiązujące przepisy, który stale są doskonalone w trosce o ochronę życia i zdrowia.

W związku z tym oraz biorąc pod uwagę treść uwagi postanowiono doprecyzować zapis analizowanego § 3 ust 7, który otrzymuje następujące brzmienie:

- "Na terenach, o których mowa w rozdziale 14 § 30, § 31, § 32 i § 33 lokale użytkowe (z wyjątkiem) usług handlu, usług nieuciążliwych, usług publicznych, produkcji i usług o powierzchni użytkowej powyżej 300 m^2 mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków na części tych terenów z oznaczeniem pierzei ulic z funkcją usług handlu, innych usług nieuciążliwych oraz usług publicznych. Lokale użytkowe usług handlu o powierzchni użytkowej do 300 m^2, na terenach, o których mowa w rozdziale 14 § 30, § 31, § 32 i § 33" nie mogą się łączyć w funkcjonalność całość tj. muszą stanowić odrębne lokale użytkowe z odrębnym(i) wejściem(ami)."

Wyjaśnia się, że miasto Sokołów Podlaski dysponuje innymi lokalizacjami i terenami, gdzie mogą być realizowane tzw. wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Chroni się natomiast tereny przewidziane i przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe przed dominacją funkcjonalną wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o czym świadczą także zorganizowane protesty organizacji społecznych.

9. Uwagi, która została wniesiona przez Jolantę Mróz i Sławomira Mroza zam. ul. Piłsudskiego 16, 08 - 300 Sokołów Podlaski z dnia 27 lutego 2012r. - nie uwzględnia się.

1) "Uwaga 1" o treści: "W nawiązaniu do mojego pisma z dnia 9 marca 2011roku, a także do spotkania, dotyczącego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, zwanego "Planem Osiedla Piłsudskiego", na którym zgłosiłem swoje zastrzeżenia do tegoż planu, ponownie stwierdzam, iż nie zgadzam się na przedłożoną do wglądu wersję.

Moje zastrzeżenia dotyczą drogi KDD1, położonej m.in. na mojej posesji, która z krótkiego i wąskiego ciągu pieszo rowerowego, za moim domem mieszkalnym przechodzi w normalną szeroką jezdnię, przebiegającą praktycznie na granicy z moim budynkiem gospodarczym.

Uprzejmie informuję, iż na ww. spotkaniu złożyłem wniosek o to, aby ciąg pieszo-rowerowy (proponowany) wydłużyć o około piętnaście metrów i na takie rozwiązanie wyrażam zgodę.

Uzasadnienie. Kwestia zawarta w uwadze była już przedmiotem dokładniejszych analiz po wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosco zwanego "Planem osiedla Piłsudskiego" w 2011r. Zdecydowano wtedy, żeby zmienić parametry

geometryczne tego odcinka KDD1, na charakter ciągu pieszo - rowerowego o szerokości 4m. Takie rozwiązanie pozwala w zależności od sposobu zabudowy, na dopuszczenie możliwości dojazdu do zabudowy mieszkalnej lub usługowej. Uznano wówczas, że zaproponowane rozwiązanie - jest kompromisowe. Łagodzi ewentualne dolegliwości komunikacyjne, które opisuje wnioskodawca. Jednocześnie ciąg pieszo -rowerowy zapewnia funkcjonalne powiązanie skrótowe i dostęp do terenów wewnętrznych "Osiedla Piłsudskiego" i odwrotnie. Rozwiązanie zawarte w projekcie planu służyć ma wszystkim mieszkańcom "Osiedla Piłsudskiego" i tym którzy zamieszkują tam teraz i tym którzy się pojawią. Można powiedzieć, że jest więcej niż pewne, że sposób zabudowy działek lub ich części przylegających do drogi KDD1, będzie ulegać zmianie. Dlatego warto już teraz zapewnić należyty dojazd. W kontekście perspektywicznego zagospodarowania terenu Osiedla Piłsudskiego - nie znajduje się podstaw do korekty rozwiązania komunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu.

Kwestia opisana w uwadze została uregulowana w ustaleniu § 10, ust. 4 i odpowiednio oznaczona na rysunku planu.

10. Uwagi wniesionej przez Marię i Jana Klimczuków zam. ul. Piłsudskiego 18, 08 - 300 Sokołów Podlaski z dnia 2 marca 2012r. - nie uwzględnia się.

1) "Uwaga 1" o treści: "Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedle Piłsudskiego" składamy odwołanie do ww. planu wnioskując uwzględnienie zapisu o odstąpieniu budowy drogi KDD2 łączącej drogę KDD1 z drogą KDD3, a w przypadku konieczności istnienia tej drogi o zmniejszenie jej wymiarów. Bardzo prosimy o uwzględnienie naszych zastrzeżeń w całości w ww. planie zagospodarowania przestrzennego "Osiedla Piłsudskiego".

Uzasadnienie. Kwestia zawarta w uwadze była już przedmiotem dokładniejszych analiz po wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosco zwanego "Planem osiedla Piłsudskiego" w 2011r. Droga KDD2 łącząca drogę KDD1 z drogą KDD3 pozwala w zależności od sposobu kształtowania zabudowy po obu stronach tej ulicy, na dopuszczenie możliwości dojazdu do zabudowy mieszkalnej lub usługowej. Ponadto zapewnia funkcjonalne powiązanie skrótowe i dostęp do terenów wewnętrznych "Osiedla Piłsudskiego" i odwrotnie - bez konieczności wjazdu z terenu osiedla na drogi publiczne powiatowe (ul. Piłsudskiego i ul. Wojska Polskiego) okalające teren osiedla.

Droga KDD2 przebiega przez kilka nieruchomości. Właściciele innych działek i działek położonych w sąsiedztwie nie wnieśli uwag do rozwiązania układu komunikacyjnego. Powtarza się argumentację zawartą w uzasadnieniu załącznika Nr 2, że rozwiązanie zawarte w projekcie planu służyć ma wszystkim mieszkańcom "Osiedla Piłsudskiego" i tym którzy zamieszkują tam teraz i tym którzy zamieszkają w przyszłości. Z pewnością sposób zabudowy działek lub ich części przylegających do drogi KDD1 i KDD3, będzie ulegać zmianie. Dlatego warto już teraz zapewnić należytą płynność i wygodę dostępu do różnorodnej i wielofunkcyjnej zabudowy wewnątrz "Osiedla Piłsudskiego". W kontekście perspektywicznego zagospodarowania terenu Osiedla Piłsudskiego - nie znajduje się podstaw do korekty rozwiązania komunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim rozstrzyga, że zgodnie z przepisami o finansach publicznych, źródłem finansowania zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosco zwanego "Planem osiedla Piłsudskiego" będą:

- budżet miasta Sokołów Podlaski,
- dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Stwierdzenie, zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski

Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski - obszaru pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grunwaldzką, Wojska Polskiego i ks. Bosco zwanego "Planem osiedla Piłsudskiego" są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sokołów Podlaski uchwalonego uchwałą Nr XIV/68/99 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 29 lipca 1999 roku.