

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU „I A.W.P.” W OSTROŁĘCE**

Zleceniodawca - Prezydent Miasta Ostrołęki

Główny projektant:	
mgr inż. arch. Jerzy Reński	
Zespół autorski:	
mgr inż. arch. Adelina Reńska	
mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski	
mgr inż. Bartłomiej Owczarek	

GRUDZIEŃ 2014-LIPIEC 2015

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia
w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „I A.W.P.” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Nr 412/LV/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „I A.W.P.” w Ostrołęce, Rada Miasta Ostrołęki, stwierdziwszy zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz Uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „I A.W.P.”, zwany dalej planem, który obejmuje dwa obszary położone wzdłuż ulicy I Armii Wojska Polskiego:
 - 1) obszar „A” - pomiędzy ulicami Fabryczną, Wiaduktową i Energetyczną, w skład którego wchodzi działki oznaczone numerami: 30038/2, 30038/1, 30041, 30042, 30043, 30044, 30045, 30046, 30047, 30048, 30049, 30050, 30054/1, 30054/3, 30054/4, 30051, 30052, 30053, 30055, 30056, 30057, 30058/3, 30058/5, 30058/6, 30058/4, 30059, 30060, 30061, 30062, 30063, 30064, 30065, 30068/1, 30066, 30067, 30069, 30070, 30071, 30072/1, 30072/2, 30068/3, 30068/4, 30073, 30481;
 - 2) obszar „B” - położony w rejonie skrzyżowania ulic I A.W.P. i Kołobrzeskiej, w skład którego wchodzi działki oznaczone numerami: 30019, 30020, 30021, 30022, 30023/1, 30023/2, 30024/13, 30024/14, 30024/6, 30492, 30024/5.
2. Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z zakresem zawartym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z jej rozumieniem w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obecnym stanie** – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu jednostki podporządkowany jej przeznaczeniu podstawowemu, tj. który może być realizowany na tym terenie pod określonymi warunkami sformułowanymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć, największą dopuszczalną wielkość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie wyrażoną w stosunku procentowym (na działce lub w jednostce terenowej) do powierzchni tego terenu;
- 9) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (zdefiniowanego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) na działce lub w jednostce terenowej, wyrażoną w stosunku procentowym odpowiednio do powierzchni tej działki lub powierzchni tej jednostki terenowej;
- 10) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które określają minimalną dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 11) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia ulicy, takie jak: budka telefoniczna, infomat, automat do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, kosz na śmieci, pojemnik do selektywnej zbiórki odpadów, ławka, parkometr, stojak na rowery, toaleta publiczna, wiata przystankowa, maszt uliczny, zegar uliczny, tablica informacyjna i inne;
- 12) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie mniejszym niż 25⁰;

- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 10^0 , za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15^0 o ile ma on ściankę zastępującą spadek połaci;
- 14) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody, obiekty i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 15) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy;
- 16) **powierzchni ekspozycyjnej reklamy** – należy przez to rozumieć część nośnika reklamy przeznaczoną do eksponowania jej treści.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
 - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;
 - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
 - 4) oznaczenie obiektu zabytkowego objętego ochroną ustaloną planem;
 - 5) zasięgi stref oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:
 - 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym;
 - 3) ustala się, że udział funkcji realizowanych na działce jako przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w pkt 2, nie może stanowić więcej niż 40% łącznej powierzchni całkowitej budynków na tej działce oraz 40% terenu tej działki.
2. Ustala się następujący rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu:
 - 1) **UU** - usługi – bez przesądzania ich profilu - obejmujące tereny obiektów usługowych, w których prowadzona jest szeroko rozumiana działalność usługowa niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, ale z wykluczeniem zakładów sprzedaży detalicznej paliw płynnych do pojazdów (tj. stacji paliw) oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 , a także z ograniczeniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych;
 - 2) **UUM** - usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – obejmujące tereny obiektów usługowych o zakresie jak w pkt 1, ale z ograniczeniami (większymi niż w przypadku terenów UU) zawartymi w ustaleniach szczegółowych

dla jednostek terenowych, z tym że na terenach UUM obok funkcji usługowej dopuszcza się utrzymanie lub wprowadzanie funkcji mieszkaniowej – na warunkach zawartych również w ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych;

- 3) **PSU** – tereny zakładów służących działalności gospodarczej w zakresie produkcji, logistyki, usług wieloprzestrzennych i wytwórczości związanej z usługami, ale z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 4) **KH** – stacja paliw z towarzyszącą funkcją obsługi technicznej pojazdów;
- 5) **KUG, KUD** – drogi publiczne, w tym ulice – wyznaczone liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla dróg publicznych, z określeniem ich klasy: KUG – droga główna, KUD – ulica dojazdowa;
- 6) **KS** – urządzenia terenowe związane z komunikacją drogową (zespoły parkingów ogólnodostępnych, pętla autobusowa itp.);
- 7) **ZNI** – tereny zieleni naturalnej o przeważającym charakterze leśnym, pełniące funkcje zieleni izolacyjnej.

§ 5

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się zasadę kształtowania zagospodarowania terenów wzdłuż północnej strony ulicy I Armii Wojska Polskiego (droga krajowa) poprzez ciąg zabudowy usługowej.
2. Ustala się zachowanie zgrupowania zieleni wysokiej o charakterze leśnym na terenie wydumowym wzdłuż bocznic kolejowej do zespołu elektrowni jako strefy naturalnej izolacji od kompleksu przemysłowego po północnej stronie bocznic.
3. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - 1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - a) umieszczanych na ścianach budynków,
 - b) na nośnikach reklamy,
 - c) umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych;
 - 2) powierzchnia ekspozycyjna reklam (z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej) i znaków informacyjno – plastycznych nie może być większa niż 12 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
 - 3) wysokość nośnika reklamy, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie może przekraczać 6 m liczonych od poziomu terenu;
 - 4) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;
 - 5) odległość reklam i znaków:
 - a) od znaków drogowych oraz od innych reklam nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) od skrzyżowań ulic nie może być mniejsza niż 20 m,
 - c) od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 3 m;
 - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - a) na drzewach oraz w odległości mniejszej niż 10 m od pni drzew,
 - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych,
 - c) na latarniach ulicznych;
 - 7) na kioskach i wiatach przystanków komunikacji publicznej:
 - a) na kioskach powierzchnia ekspozycyjna reklam oraz szyldów nie może przekraczać łącznie 4 m²,

- b) na ścianach wiat przystankowych dopuszcza się umieszczanie dwustronnych reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m².

§ 6

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne (realizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości).
2. Ustala się ochronę walorów środowiska przyrodniczego, zwłaszcza związanych z istniejącymi zgrupowaniami zieleni naturalnej, polegającą na:
 - 1) zachowaniu istniejącego zgrupowania zieleni o charakterze leśnym na terenie wydmowym wzdłuż bocznicy kolejowej jako terenu zieleni izolacyjnej bez zabudowy;
 - 2) określeniu na terenach planowanego nowego zainwestowania minimalnych procentowych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, w dostosowaniu do istniejącego stopnia pokrycia tych terenów zielenią naturalną, zwłaszcza wysoką, z uwzględnieniem jej walorów;
 - 3) określeniu dla wszystkich jednostek terenowych w przepisach szczegółowych w rozdziale 2 wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujących w przypadku nowej inwestycji na konkretnej działce objętej inwestowaniem.
3. Ustala się wprowadzenie zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenia w wodę i gaz oraz usuwania odpadów stałych - dla całego obszaru objętego planem (z pominięciem terenów zieleni naturalnej ZNI);
 - 2) kanalizacji sanitarnej – co najmniej dla terenów usług UU i UUM.
4. Ustala się ochronę wód podziemnych:
 - 1) na wszystkich terenach znajdujących się w zasięgu miejskich sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek podłączania do tych sieci wszystkich realizowanych obiektów, w których przewiduje się instalację wodociągową i kanalizacyjną, z równoczesnym zakazem budowy indywidualnych ujęć oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki (szamb),
 - 2) w przypadku realizacji obiektów, których oddziaływanie, w tym emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, ustala się obowiązek wykonania – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla tej inwestycji.
5. Ustala się, że działalność obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych nie może powodować przekraczania obowiązujących – zgodnie z przepisami odrębnymi - standardów jakości środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów oraz hałasu, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym – budynku mieszkalnego murowanego z 1930 r., znajdującego się przy ul. Fabrycznej 4/6.
2. Ustala się następujące zasady ochrony, o jakiej mowa w ust. 1:

- 1) ochrona budynku obejmuje jego formę architektoniczną, strefę wysokości zabudowy, kształt dachu, linię zabudowy od ulicy i układ budynku na działce, a następuje poprzez ustalenia planu stanowiące odpowiednie przepisy szczegółowe dla właściwej jednostki terenowej;
- 2) wszelkie prace przy budynku, o którym mowa w pkt 1, związane z przebudową, modernizacją, w tym z dociepleniem oraz remontami, muszą być przeprowadzane w taki sposób, aby obiekt nie zatracił cech świadczących o jego wartościach zabytkowych, tj. przy zachowaniu podobnych do oryginalnych (pierwotnych) zasad i proporcji podziału bryły budynku, kompozycji elewacji, podobnych detali oraz przy użyciu tradycyjnych materiałów dostosowanych do elementów oryginalnych obiektu;
- 3) w zakresie działań, o których mowa w pkt 2, oraz w zakresie ewentualnej rozbiórki obiektu objętego ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

§ 8

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

§ 9

Ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:
 - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy;
 - 3) minimalna wielkość działki pod zabudowę;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (lub maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej);
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulic, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu przestrzennego lub ustalenia zasięgu możliwej rozbudowy istniejących budynków;
 - 3) linie zabudowy wyznacza się na rysunku planu z pominięciem różnic wynikających z grubości warstw nowego ocieplenia budynków;
 - 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) niewystających ponad poziom terenu podziemnych części budynków,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych, przejść i pasaży podziemnych;
 - 5) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy, w tym docieplenia ścian zewnętrznych, istniejących budynków wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy (ale z wykluczeniem rozbudowy takich budynków), a także dopuszcza się dobudowę przed linią zabudowy takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras - o powierzchni nie większej niż 10 m².

3. Ustala się, że działka gruntu istniejąca w dniu uchwalenia planu, znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:
 - 1) minimalna szerokość działki – 12 m dla zabudowy budynkiem w układzie wolnostojącym, 10 m dla zabudowy segmentem budynku w układzie bliźniaczym oraz 5 m dla zabudowy segmentem budynku w układzie szeregowym;
 - 2) minimalna głębokość działki, tj. odległość granicy frontowej od granicy tylnej – 12 m;
 - 3) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 80% minimalnej wielkości działki pod zabudowę, ustalonej dla tej jednostki terenowej, w której znajduje się działka;
 - 4) działka przeznaczana pod zabudowę musi mieć zapewniony dostęp do istniejącej ulicy – bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m.

4. Ustala się następujące nakazy i zakazy dotyczące realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki:
 - 1) ustala się obowiązek sytuowania nowo wznoszonego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowania go do budynku na działce sąsiedniej:
 - a) w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada, z tym że od wymagania tego można odstąpić, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a ponadto budynek sąsiada jest drewniany lub jednotraktowy,
 - b) jeśli działka pod zabudowę ma szerokość mniejszą niż 13 m;
 - 2) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednotraktowych przylegających dłuższym bokiem do bocznej lub tylnej granicy działki;
 - 3) dopuszcza się budowę w bocznej lub tylnej granicy działki – jeśli nie jest to granica z terenem ulicy – budowę budynków usługowych oraz gospodarczych i garażowych, pod warunkiem, że ściana budynku przylegająca do granicy nie będzie przekraczać 15 m długości ani 4 m wysokości;
 - 4) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy – na warunkach określonych w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej.

5. W przypadku niezbędnej ze względów technicznych przebudowy budynku istniejącego, którego wysokość przekracza ustaloną w planie wysokość zabudowy lub w wyniku tej przebudowy musiałaby ją przekroczyć, dopuszcza się możliwość podwyższenia tego budynku o nie więcej niż 1,0 m.

6. W sytuacji, gdy na konkretnej działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub usługowym ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, względnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (lub powierzchni zabudowanej) już obecnie jest przekroczony, bądź też gdy działka ta nie spełnia wymagań, o jakich mowa w ust. 3, dopuszcza się na tej działce przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku oraz jego rozbudowę stanowiącą powiększenie powierzchni zabudowy, ale o nie więcej niż o 10% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, a także wymianę budynku na budynek o powierzchni zabudowy ewentualnie powiększonej, ale również nie więcej, niż o 10% powierzchni zabudowy budynku istniejącego.

7. W stosunku do istniejącego zainwestowania, którego obecna funkcja i sposób użytkowania są inne niż przeznaczenie danej jednostki terenowej ustalone w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i dotychczasowych funkcji istniejących budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem jednostki terenowej, przy czym w ramach tego czasowego dopuszczenia możliwa jest przebudowa danego obiektu, a także rozbudowa obejmująca niezbędne dla jego funkcjonowania zewnętrzne elementy budynku (przedsionek, schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, szyb windy itp.); przepis powyższy nie dotyczy istniejącego zainwestowania na terenach przeznaczonych w planie pod ulice.
8. Jeśli planowana inwestycja, względnie istniejący obiekt przebudowywany, dla których określa się parametry na podstawie wskaźników ustalonych w planie, znajdują się na dwóch - lub na więcej niż dwóch - sąsiadujących działkach będących w dyspozycji jednego właściciela (inwestora), dopuszcza się łączne potraktowanie tych działek jako jednej powierzchni wspólnej, w stosunku do której może być określona jedna wartość parametru.

§ 10

1. Na obszarze objętym planem nie istnieje konieczność ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30⁰÷150⁰.

§ 11

W zakresie zasad przebudowy i rozbudowy systemu komunikacji:

1. Ulica I Armii Wojska Polskiego o klasie ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUG, pełni funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem i stanowi równocześnie podstawowy element systemu ulicznego obsługującego ten obszar.
2. Układ ulic dla obsługi całego obszaru objętego planem, poza obsługą z ulicy, o jakiej mowa w ust. 1, stanowią ulice dojazdowe:
 - 1) ul. Fabryczna – oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUD;
 - 2) ul. projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUD;
 - 3) ul. Wiaduktowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUD.
3. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się obsługę terenu objętego planem przez komunikację autobusową, prowadzoną w ulicy I Armii Wojska Polskiego.
4. W zakresie urządzania parkingów ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych oraz obiektów, w których następuje zmiana sposobu użytkowania:
 - 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
 - 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / budynek z 1 lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska / budynek z 2 lokalami mieszkalnymi,
 - b) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów): o powierzchni sprzedaży ponad 1000 m² – 4 stanowiska / 100 m² tej powierzchni, a o powierzchni sprzedaży od 100 m² do 1000 m² – 3 stanowiska / 100 m² tej powierzchni,
 - c) dla małych sklepów o powierzchni sprzedaży do 100 m² i niewielkich zakładów świadczących usługi dla ludności (usługi rzemieślnicze, bytowe itp.) – 2 stanowiska / 1 lokal,
 - d) dla lokali gastronomicznych i klubów – 5 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla obiektów biurowych – 20 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla przychodni służby zdrowia – 1,5 stanowiska / 1 gabinet,
 - g) dla hoteli i pensjonatów – 30 stanowisk / 100 łóżek, a ponadto 1 stanowisko dla autokaru / 100 łóżek,
 - h) dla usług motoryzacyjnych – 3 stanowiska / 1 stanowisko obsługi,
 - i) dla innych usług – 15 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla zakładów produkcyjnych i obiektów logistycznych – 40 stanowisk / 100 zatrudnionych;
- 3) zasady urządzania zatok parkingowych w obrębie pasów drogowych ulic są określone w ustaleniach szczegółowych dla ulic w rozdziale 2;
- 4) inwestorzy obiektów i zakładów usługowych mają obowiązek uwzględniać potrzeby parkingowe rowerzystów na terenie objętym inwestycją – w proporcji 1 miejsce dla roweru na 5 wymaganych miejsc parkingowych dla samochodów;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 10 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
5. W zagospodarowaniu ulic ustala się obowiązek dostosowania chodników oraz miejsc przejścia przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) obniżenie do poziomu jezdni lub poziomu terenu krawężnika jezdni i obrzeża chodnika na szerokości min. 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
 - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
 - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
 - 4) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną;
 - 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
 - 6) lokalizowanie elementów wyposażenia ulicy: znaków drogowych oraz latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, a także ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;

- 7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 6) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 12

W zakresie zasad uzbrojenia terenu:

1. Zasady ogólne:

- 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także - bez konieczności zmiany planu - ich przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z tym że dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury także poza tymi terenami, ale w taki sposób, aby koszty usuwania możliwych kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu były jak najmniejsze;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych, w których przewidziana jest instalacja wodociągowa, z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę, zakazuje się realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
- 3) użytkowanie istniejących ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby obiektów już istniejących;
- 4) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia i obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa wykorzystywanie i wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i czwartorzędowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) ustala się, że ścieki z obiektów budowlanych będą odprowadzane w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej, na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjno – pompowym;
- 3) dopuszcza się budowę nowego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub lokalnej oczyszczalni ścieków dla obiektu budowlanego – tylko w przypadku aktualnego braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) dopuszcza się użytkowanie istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących lub nowych obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej;

- 5) po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej zakazuje się realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub lokalnych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
 - 2) ustala się, że dla nowo projektowanej zabudowy wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia warunków infiltracji, tj. wprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu z powierzchni utwardzonych terenów komunikacji – jezdni, chodników i parkingów, po uprzednim podczyszczeniu tych wód przy pomocy odpowiednich metod podczyszczających;
 - 4) w przypadku braku możliwości technicznych lub gruntowo wodnych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji, względnie do powierzchniowego cieku wodnego (rowu), na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą sieci lub cieku;
 - 5) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed sływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.
 5. W zakresie systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) ustala się zasadę prowadzenia nowych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie paliw węglowodorowych przechowywanych w zbiornikach w postaci ciekłej lub sprężonej wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej i tylko w przypadku braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do sieci gazowej;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracyjnych oraz do zasilania oświetlenia zewnętrznego.
 6. W zakresie systemu elektroenergetycznego i zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących linii elektroenergetycznych nadziemnych i przyłączy oraz ich modernizację, polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, wymianie słupów z możliwością ich przesunięcia; dopuszcza się także skablowanie wszystkich linii;
 - 3) ustala się że nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia będą budowane wyłącznie jako kablowe podziemne;
 - 4) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz ustala się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wbudowanych w inne budynki lub jako obudowanych wolnostojących; stacje te będą sytuowane w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek

- tych inwestycji, a na innych terenach - w rejonach koncentracji przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 5) ustala się, że realizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV wolnostojącej - możliwa bez konieczności zmiany niniejszego planu - będzie wymagać terenu o powierzchni nieprzekraczającej 20 m² (tj. o wymiarach ok. 5 m x 4 m) z zapewnionym dojazdem z ulicy miejskiej, przy czym dopuszcza się sytuowanie stacji bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
 - 7) ustala się zachowanie dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, przebiegających tranzytowo przez obszar objęty planem przy jego północno-wschodniej granicy (w jednostkach terenowych PSU2 i ZNI1), z możliwością fragmentarycznego przełożenia linii w przypadku jej kolizji z przewidywanym do realizacji zainwestowaniem, a także ich skablowania.
7. W zakresie systemie ciepłowniczym i zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w odnawialnych źródłach energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w istniejących urządzeniach opalanych paliwami węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki, przechowywanych w zbiornikach;
 - 4) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, z wyjątkiem instalowania kominków w lokalach usługowych i mieszkalnych; użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi dopuszcza się tylko do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub gazowej;
 - 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
 - 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;
 - 3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów,
 - 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej zabudowanej nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów.

Na obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba ustalania sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

§ 15

Dla jednostki terenowej UU 1, UU2, UU3, UU4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się, że do usług – bez przesądzania ich profilu – nie zalicza się obiektów, w których przekroczone są poniższe ograniczenia:
 - 1) zakładów usług produkcyjnych o powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych większej niż 1000 m²;
 - 2) zakładów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń obsługowych takiego zakładu przekracza 1000 m², lub jeśli zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 5 stanowisk obsługowo-naprawczych;
 - 3) obiektów handlu hurtowego i detalicznego o powierzchni magazynowej większej niż 1000 m²;
 - 4) obiektów wymagających własnego zaplecza transportowego większego niż 5 samochodów ciężarowych;
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa w zakresie ograniczonym: na działkach zabudowanych – w formie i wielkości jak w stanie obecnym, a w przypadku nowej zabudowy – tylko w pomieszczeniach wbudowanych w budynek usługowy, zajmujących nie więcej niż 25% powierzchni całkowitej tego budynku.
4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 500 m².
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 14 m, zabudowy gospodarczej – 10 m.
6. Dla nowo realizowanych budynków usługowych ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego lub dachu o geometrii podobnej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.
7. Zakazuje się budowy budynków usługowych o nietrwałej konstrukcji.
8. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
9. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 1,1.
10. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni każdej działki.
11. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu jednostki oraz zasad realizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
12. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
13. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

Dla jednostki terenowej UUM 1, UUM2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.
2. Ustala się, że funkcja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, może być realizowana w budynku funkcji podstawowej, tj. usługowym – jako wbudowana lub w odrębnym budynku mieszkalnym, przy zachowaniu warunku, że powierzchnia całkowita zajmowana przez nowo wprowadzaną na konkretną działkę funkcję mieszkaniową nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni całkowitej zajmowanej na tej działce przez usługi.
3. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem UUM nie można realizować:
 - 1) inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - 2) zakładów usług produkcyjnych o powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych większej niż 500 m²;
 - 3) zakładów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń obsługowych takiego zakładu przekracza 300 m², lub jeśli zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 3 stanowiska obsługowo-naprawcze;
 - 4) obiektów handlu hurtowego i detalicznego o powierzchni magazynowej większej niż 600 m², względnie powierzchni placów składowych większej niż 500 m²;
 - 5) obiektów wymagających własnego zaplecza transportowego większego niż 3 samochody ciężarowe.
4. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem UUM nie można sytuować obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m².
5. Plan nie przewiduje dopuszczalnego innego przeznaczenia jednostki terenowej.
6. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 800 m².
7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej – 12 m, zabudowy gospodarczej – 9 m.
8. Dla nowo realizowanych budynków usługowych i mieszkaniowych ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego lub dachu o geometrii podobnej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.
9. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
10. Na terenie jednostki UUM1 istniejący budynek oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym (ul. Fabryczna 4/6) stanowi zabytek objęty ochroną ustaloną planem – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.
11. Na pojedynczej zabudowanej działce dopuszcza się tylko jeden budynek gospodarczy i jeden budynek garażowy – istniejące lub projektowane.
12. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 1,2.
13. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni każdej działki.
14. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu jednostki oraz zasad realizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
15. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
16. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

§ 17

Dla jednostki terenowej PSU1, PSU2, PSU3, PSU4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są tereny zakładów służących działalności gospodarczej w zakresie produkcji, logistyki, usług wielkoprzestrzennych i wytwórczości związanej z usługami – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.
2. Nie dopuszcza się sytuowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych.
3. Plan nie przewiduje dopuszczalnego innego przeznaczenia jednostki terenowej.
4. Ustala się minimalną wielkość działki przewidywanej pod zabudowę nowym obiektem (zakładem) – 2000 m².
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: budynków funkcji podstawowej – w jednostkach PSU1, PSU2, PSU3 – 18 m, w jednostce PSU4 – 12 m, budynków gospodarczych i garażowych – 9 m, budowli i zewnętrznych urządzeń technologicznych – zgodnie z potrzebami wynikającymi z technologii prowadzonej działalności.
6. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
7. W jednostce PSU 2 w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, o szerokości 19 m od osi linii, wyznaczonej na rysunku planu, możliwość dopuszczenia zabudowy i warunki jej realizacji wynikają z przepisów odrębnych dotyczących elektroenergetyki, przy czym dopuszcza się możliwość fragmentarycznego przełożenia linii w przypadku jej kolizji z przewidywanym do realizacji zainwestowaniem, a także jej skablowania.
8. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki: w jednostkach PSU1, PSU2, PSU4 – 0,8, w jednostce PSU3 – 0,5.
9. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działki – w jednostce: PSU1 – 40%, PSU2 – 35%, PSU3 – 25%, PSU4 – 40%.
10. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w jednostkach PSU1, PSU2 – 25%, w jednostce PSU3 – 35%, w jednostce PSU4 – 15%, powierzchni każdej działki.
11. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu jednostki oraz zasad realizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
12. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
13. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

§ 18

Dla jednostki terenowej KH1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest stacja paliw z towarzyszącą funkcją obsługi technicznej pojazdów.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi handlu i gastronomii, funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.
4. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki terenowej – 1,0.
6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki terenowej – 15%.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu jednostki oraz zasad realizacji miejsc

- parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 9. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

§ 19

Dla jednostki terenowej KS1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia terenowe związane z komunikacją drogową – zespół parkingów ogólnodostępnych.
2. Plan nie przewiduje dopuszczalnego innego przeznaczenia jednostki terenowej.
3. Ustala się sposób zagospodarowania terenu jednostki w formie zespołu naziemnych miejsc postojowych z jezdnią – placem manewrowym, chodnikami, zielenią towarzyszącą oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki terenowej – 15%.
5. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

§ 20

Dla jednostki terenowej KS2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia terenowe związane z komunikacją drogową – zespoły parkingów ogólnodostępnych, pętla autobusowa, plac manewrowy do kontroli pojazdów itp.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi handlu i małej gastronomii funkcjonujące w 1-2 budynkach o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 200 m² każdy i o wysokości do 5 metrów.
3. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących niezbędnych dla realizacji funkcji podstawowej jednostki terenowej.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki terenowej – 20%.
5. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

§ 21

Dla jednostki terenowej 1KUG:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna – wyznaczony liniami rozgraniczającymi pas terenu rezerwowany dla ulicy głównej – ul. I Armii Wojska Polskiego, z tym że w obrębie obszaru objętego planem znajduje się północna część pasa drogowego tej ulicy, a część południowa – poza tym obszarem.
2. Ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy, o której mowa w ust. 1, na tereny przyległego zainwestowania – poza zjazdami wyznaczonymi w projekcie technicznym przebudowy tej ulicy.
3. W liniach rozgraniczających ulicy głównej:
 - 1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników;

- 2) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie będących budynkami, jeśli powierzchnia zajmowana przez ten obiekt nie przekracza 10 m², oraz tzw. mebli miejskich – w rozumieniu § 2 pkt 13;
 - 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 11 ust. 5;
 - 5) w pasie drogowym ulicy głównej nie dopuszcza się urządzania zatok parkingowych bezpośrednio wzdłuż jezdni;
 - 6) obowiązują zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic, zawarte w § 12 ust. 4 pkt 3 i 4.
4. Ustala się dostosowanie ulicy do transportu publicznego – komunikacji autobusowej.

§ 22

Dla jednostki terenowej 2KUD, 3KUD, 4KUD:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są drogi publiczne – wyznaczone liniami rozgraniczającymi pasy terenu rezerwowane dla ulic dojazdowych.
2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: ulicy oznaczonej symbolem 2KUD (ul. Fabrycznej) – 10 m, ulicy oznaczonej symbolem 3KUD – 10 m, z lokalnym poszerzeniem do 20 m, ulicy oznaczonej symbolem 4KUD (ul. Wiaduktowej) – 13,5 – 15 m, z placykiem do zawracania o szerokości 20 m.
3. W liniach rozgraniczających ulic dojazdowych:
 - 1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników;
 - 2) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie będących budynkami, jeśli powierzchnia zajmowana przez ten obiekt nie przekracza 10 m², oraz tzw. mebli miejskich – w rozumieniu § 2 pkt 13;
 - 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 11 ust. 5;
 - 5) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie pasa drogowego ulic dojazdowych, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie ulicy, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu – w formie stanowisk równoległych do jezdni lub zespołów stanowisk prostopadłych lub ukośnych do jezdni, przy czym dopuszcza się realizację takich zespołów jako częściowo wykraczających poza linię rozgraniczającą ulicy;
 - 6) obowiązują zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic, zawarte w § 12 ust. 4 pkt 3 i 4.

§ 23

Dla jednostki terenowej ZNI1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest teren zieleni naturalnej o charakterze leśnym, pełniący funkcję zieleni izolacyjnej.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, melioracji oraz infrastruktury drogowej, przy czym realizowane wyłącznie w formie budowli, obiektów małej architektury i urządzeń technicznych.
3. W pasach przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,

wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje uwzględnianie wymagań w zakresie zagospodarowania terenu, zawartych w przepisach odrębnych dotyczących elektroenergetyki.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu jednostki.
5. Zakazuje się realizacji miejsc parkingowych.
6. Zakazuje się realizacji ogrodzeń.
7. Zakazuje się realizacji reklam.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 24

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice”, uchwalonej uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621).

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 27

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

Przewodniczący Rady Miasta