

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU „OSIEDLE WITOSA” W OSTROŁĘCE**

SPORZĄDZAJĄCY:



PREZYDENT MIASTA OSTROŁĘKI

Pl. Generała Józefa Bema 1
07-410 Ostrołęka

WYKONAWCA:



ul. Nadarzyńska 54
05-805 Otrębusy

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierujący pracami zespołu projektowego
uprawnienia urbanistyczne nr 1628,
Zaśw. OIU Nr WA-026/KW/014/2014

mgr inż. Inga Hutkowska -
mgr inż. Tomasz Popęda
mgr inż. Agata Machaj
Zaśw. OIU Nr WA-366/KW/214/2014

Ostrołęka, 2023

UCHWAŁA NR .../.../2023 r.
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Witosa” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr 363/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Witosa” w Ostrołęce, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki, Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **rejonu „Osiedle Witosa” w Ostrołęce**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. – załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 5) strefa ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu;
- 6) zwymiarowane odległości w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12^o;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem:
 - a) wykuszy, balkonów, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,
 - b) części podziemnych budynku,
 - c) elementów termomodernizacji,
 - d) zewnętrznych części budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, grunt pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów

- oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, w tym powierzchni gruntu pokrytej ekokratką, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych i magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
 - 6) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza, niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym niemniejsza, niż 60% powierzchni działki;
 - 7) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem terenu i symbolem literowym przeznaczenia terenu;
 - 9) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego.

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem:

- 1) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 3) **U** – tereny usług;
- 4) **UP** – tereny usług publicznych;
- 5) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) **U/PS** – tereny usługowo-magazynowe
- 7) **UC** – teren zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 9) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 10) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 11) **ZU** – teren zieleni urządzonej;
- 12) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 13) **ZL** – tereny lasów
- 14) **WS** – teren wód powierzchniowych
- 15) **KUG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 16) **KUZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 17) **KUL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 18) **KUD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 19) **KUW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **KPJ** – tereny ciągów pieszo - jezdnych.

3. Ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KUG, KUZ, KUL, KUD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów odpowiednio pod drogi publiczne, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia i przesyłania ścieków;
- 2) teren oznaczony symbolem **UP1** jako teren przeznaczony do realizacji celu publicznego z zakresu ochrony ludności, ochrony przeciwpożarowej oraz ratownictwa;
- 3) tereny oznaczone symbolami **UP2, UP3** jako tereny przeznaczony do realizację celu publicznego z zakresu budowy i utrzymania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji a także obiektów ochrony zdrowia;
- 4) teren oznaczony symbolem **UP4** jako teren przeznaczony do realizacji celu publicznego w zakresie ochrony elementów systemu ekologicznego;
- 5) tereny oznaczone symbolami **US** jako tereny przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem publicznych obiektów sportowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w pkt 1-3.

§ 6. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu oraz terenów **U/PS, UC i PU**;
- 3) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjno-usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
 - a) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - b) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - c) obowiązek odprowadzania ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 6) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §11 ust. 5.;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §11.
- 8) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:

- a) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami **MWU i MNU** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem **US** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) nakaz stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązań technicznych niwelujących hałas w budynkach zlokalizowanych wzdłuż ul. Bohaterów Westerplatte, al. Solidarności, ul. Wincentego Witosa i ul. 11 listopada;
- c) nakaz stosowania przy budowie lub modernizacji ulic i parkingów nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są:
- a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KUG, KUZ, KUL, KUD**,
 - b) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem **UP**,
 - c) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**,
 - d) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZU**.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
- a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
 - b) 1 stanowisko na 1 osobę zatrudnioną lub stanowisko pracy na danej zmianie jeśli w danym obiekcie obowiązuje system zmianowy dla usług i zabudowy produkcyjno-usługowej, z wyjątkiem usług handlu;
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży usług handlu.
- 2) wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w terenie usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 stanowisk postojowych wymagane w pkt 1.;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji;
- 4) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wartości wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 1 liczby stanowisk postojowych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1. W zakresie sieci gazowej:

- 1) wskazuje się przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,

- 2) wskazuje się strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, w obrębie której realizacja prac budowlanych i zmian zagospodarowania terenu wymaga zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

2. W zakresie sieci elektroenergetycznej:

- 1) wskazuje się przebieg istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV,
- 2) do czasu zastąpienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, to jest maksymalnie do 10 lat od daty wejścia w życie niniejszego planu, ustala się pas technologiczny o szerokości po 15m po obu stronach linii 110kV, mierząc od rzutu poziomego osi linii, w którym zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizowania obiektów stwarzających zagrożenie wybuchem lub pożarem, w szczególności stacji paliw, działalności gospodarczej wykorzystującej lub magazynującej substancje łatwopalne, elektrowni wiatrowych,
 - c) tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m dla linii 400 kV od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - d) sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 3) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej; dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu; realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;

3. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu, w której obowiązują ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1500m²,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 500m²,
 - c) dla terenów zabudowy usługowej, usług publicznych i zabudowy produkcyjno - usługowej – 1500m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30m,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20m,
 - c) dla terenów zabudowy usługowej, usług publicznych i zabudowy produkcyjno - usługowej – 20 m;
- 4) ustala się, iż kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić nie mniej niż 60°;
- 5) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni, szerokości frontu i kącie położenia w stosunku do pasa drogowego,

mniejszych niż określone w pkt. 2-4 lub w ustaleniach szczegółowych, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont lub przebudowę wynikające z potrzeb zagospodarowania terenu ustalonego w planie;
- 2) ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) przy braku możliwości lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele tj. niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 4) ustala się powiązanie poszczególnych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym tych sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się jako docelowe źródło zasilania sieci wodociągowej, w szczególności: magistralę wodociągową w ul. Targowej, ul. Bohaterów Westerplatte oraz zbiorcze przewody wodociągowe zlokalizowane w obszarze planu;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej - 90 mm.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej –160 mm lub tłocznej – 50mm.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej 200 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustala się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, o ile nie istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach

odrębnych, z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną w obszarze planu na terenie oznaczonym **IT2**;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej - 32 mm;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym:
 - a) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji oraz niebędącymi mikroinstalacją pozostałymi instalacjami odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii słonecznej będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500kW wraz z ich strefami ochronnymi na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych o minimalnym napięciu 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących stacji transformatorowych, a także budowę nowych jako wewnętrznych: wbudowanych w budynek, w wolnostojących budynkach służących do tego celu lub podziemnych.

8. W zakresie dostępu do sieci teletechnicznych i teleinformatycznych, w tym szerokopasmowych:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych przewodów telekomunikacyjnych i z nadziemnych urządzeń bezprzewodowych;
- 2) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych działek budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odpadów, w tym w szczególności nakazuje się zapewnienie miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów, wytwarzanych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,.

§ 12. Ustala się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach US, UC, ZU2 ustala się możliwość budowy tymczasowych obiektów związanych z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni;
- 2) na terenach dróg KUG, KUZ, KUL, KUW zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na pozostałych terenach objętych planem:
 - a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym sposobem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;

- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową, przebudową i remontem obiektów budowlanych;
- 4) obowiązują zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%.

§ 14. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów..

Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
- 3) wydzielenia działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1 – MNU8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
- 3) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, usług obsługi motoryzacji (w tym warsztatów naprawczych, stacji paliw), logistyki i magazynów towarów, składowisk odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiektów produkcyjnych,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,4,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych od 30 do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500m²;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 7) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z **KUG4, KUZ1, KUL4, KUD1, KUD2, KUD3, KUD7, KUD10, KUD11, KUD14, KUW9, KUW10, KPJ1, KPJ3.**

- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MWU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługi wbudowane, w tym użyteczności publicznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
- 3) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - i. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi – 25m,
 - ii. dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 15m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji:
 - i. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi - do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - ii. dla zabudowy usługowej wolnostojącej – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z **KUG2, KUL1, KUD15**,
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11,
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 9) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MWU2** i **MWU3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługi wbudowane, w tym użyteczności publicznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
- 3) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - i. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi – 18m,
 - ii. dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 15m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji:
 - i. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi - do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - ii. dla zabudowy usługowej wolnostojącej – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
 - 6) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z **KUD2, KUD7**.
 - 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
 - 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
 - 9) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1 – U18** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, lokale mieszkalne służące zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela/współwłaściciela budynku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą (mieszkania właścicielskie) oraz lokale mieszkalne realizowane w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, związane z obsługą tego budynku (mieszkania służbowe), usługi publiczne i użyteczności publicznej,
- 3) zakazuje się usług uciążliwych, lokali mieszkalnych z wyjątkiem: istniejących budynków mieszkalnych, mieszkań właścicielskich, mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, m.in. dotyczących zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych chroniących przed potencjalnymi uciążliwościami, w tym przed hałasem, odorem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniem powietrza i wody;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 4,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3 ,

- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
 - 8) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG2, KUG3, KUG4, KUG5, KUZ1, KUZ2, KUL1, KUL3, KUL4, KUL5, KUD1, KUD2, KUD4, KUD8, KUD10, KUD11, KUD14, KUD15, KUW9, KUW19**;
 - 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
 - 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
 - 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP1 – UP4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług publicznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
- 3) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,6,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20m
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 7) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg publicznych **KUZ1, KUL1, KUD2, KUD4**;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;

- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US1, US2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii, usługi użyteczności publicznej, usługi biurowo-administracyjne, parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
- 3) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, lokali mieszkalnych z wyjątkiem mieszkań służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,6,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3;
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 25 m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 4 kondygnacji;
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 6) ustala się zakaz podziału działek pod zabudowę,
- 7) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG2, KUD1**;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 1,
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/PS1 – U/PS4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usługowo-magazynowe, tereny składów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: centra kongresowo-wystawiennicze, parkingi, garaże wielopoziomowe i podziemne, obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, zieleń izolacyjna, lokale mieszkalne służące zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela/współwłaściciela budynku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą (mieszkania właścicielskie) oraz lokale mieszkalne realizowane w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, związane z obsługą tego budynku (mieszkania służbowe),

- 3) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², lokali mieszkalnych z wyjątkiem: istniejących budynków mieszkalnych, mieszkań właścicielskich, mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, m.in. dotyczących zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych chroniących przed potencjalnymi uciążliwościami, w tym przed hałasem, odorem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniem powietrza i wody,
- 4) ustala się na terenie możliwość lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500kW;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 30 m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 5 kondygnacji;
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 °,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 8) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUZ1, KUZ2, KUL1, KUL2, KUD6, KUD8, KUD9, KPJ4, KPJ5, KPJ6**;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z obsługą transportu kołowego w tym: stacje paliw, zespoły parkingów, w tym wielopoziomowych, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, a także hotele – to jest: budynki usługowe, budynki garażowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, obiektami małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się lokalizacji usług takich jak: zakłady pogrzebowe, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego, szpitale, usługi opieki społecznej, usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych;
- 4) ustala się na terenie możliwość lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500kW;

- 5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 2%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;
 - f) ustala się maksymalną wysokość budowli: 18m,
 - g) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 5 kondygnacji nadziemnych;
 - h) ustala się dachy płaskie,
 - i) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - j) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 9) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi publicznej **KUZ1** – ul Targowa, **KUL1** –ul Tadeusza Zawadzkiego i **KUD9** – ul. Lokalna;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 1,
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU1** – **PU9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym składy i magazyny, parki przemysłowo-technologiczne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rzemieślnicza, przetwórcza, wytwórcza, centra kongresowo-wystawiennicze, parkingi, garaże wielopoziomowe i podziemne, obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, zieleń izolacyjna, lokale mieszkalne służące zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela/współwłaściciela budynku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą (mieszkania właścicielskie) oraz lokale mieszkalne realizowane w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, związane z obsługą tego budynku (mieszkania służbowe),
- 3) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej, lokali mieszkalnych z wyjątkiem: istniejących budynków mieszkalnych, mieszkań właścicielskich, mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, m.in. dotyczących zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych chroniących przed potencjalnymi uciążliwościami, w tym przed hałasem, odorem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniem powietrza i wody;
- 4) ustala się na terenie możliwość lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500 kW;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 90%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - i. dla budynków – do 30 m,
 - ii. dla innych budowli - do 60m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 8 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 10) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG5, KUZ1, KUZ2, KUL4, KUL5, KUD2, KUD4, KUD5, KUW1, KUW2, KUW3, KUW4, KUW5, KUW6, KUW7, KUW8**;
- 11) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 12) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 13) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IT1 – IT3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, parkingi, obsługa komunikacyjna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
- 3) ustala się na terenie możliwość lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500 kW;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 95%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 40m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 8) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych **KUG1** – ul. Romualda Traugutta, **KUG2** – ul. Wincentego Witosa, **KUG5** – ul. Bohaterów Westerplatte oraz **KUL5** - ul. Graniczna;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN1 – ZN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny otwarte w formie zieleni naturalnej i łąkowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i obiekty służących funkcji podstawowej, stawy, obiekty małej retencji, melioracja wodna, obsługa komunikacyjna, infrastruktura przeciwpowodziowa, ścieżki piesze, ścieżki dydaktyczne, miejsca odpoczynku, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury, tereny leśne z zachowaniem łąk i terenów podmokłych;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
 - b) ustala się maksymalną wysokość urządzeń i obiektów: do 8m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 8) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi publicznej **KUG5** – ul. Bohaterów Westerplatte;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11; sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, w tym w formie ogólnodostępnej zieleni publicznej, „zieleń parkowa, tereny usług sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lasy, parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii i kultury, sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, zbiorniki i urządzenia wodne, zieleń naturalna, nieurządzona i izolacyjna,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 15%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość:
 - i. zabudowy: do 10m,
 - ii. urządzeń i obiektów: do 8m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe i kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45^o,
 - h) ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi **KUD2** – ul. Celna;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 1,
- 9) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rodzinnych ogrodów działkowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności dojścia i dojazdu do nieruchomości, obiekty małej architektury,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,2,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 30%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 8 m, z wyłączeniem altan działkowych i obiektów gospodarczych, dla których wysokość wynika z przepisów odrębnych;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 2 kondygnacji;
 - g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8 pkt. 1,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 7) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG1, KUG2, KUD4, KUD12, KUD13**;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i dolesień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, sieci infrastruktury technicznej, parkingi leśne, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający gatunkom oraz siedliskom ptaków, ssaków i innych zwierząt objętych ochroną, ogólnodostępne parki,
- 3) ustala się maksymalną wysokość sieci i infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej: do 8 m;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 3,
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację kąpielisk, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, obsługą ruchu wodnego;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń do 15m;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KUG1 – KUG5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 2) realizację przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w §6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KUZ1 – KUZ2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzania infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w §6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KUL1 – KUL5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzania infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w §6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KUD1 – KUD15** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzania infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w §6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KUW1 – KUW10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzania infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w §6;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPJ1 – KPJ6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w §6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §6,
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 12 pkt 2.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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