

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Łęczysk” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 369/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łęczysk” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętego uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łęczysk” 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: 2 000.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące 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 – stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§2

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w

- zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy lasu;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenów.
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 połaci do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki, który 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 balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu** - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza lokalizację budynków, to jest ich budowę, w tym rozbudowę, nadbudowę i odbudowę, od granicy (konturu) lasu zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z dopuszczeniem stosowania regulacji zawartych w przepisach odrębnych dotyczących odstępstw;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce budowlanej;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 8) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 9) **stanowisku postojowym dla rowerów** - należy przez to rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 10) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu, kolejny teren danego przeznaczenia;

- 11) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w samodzielnych budynkach lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach, z wykluczeniem działalności realizowanej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 13) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, w szczególności: biura, handel, usługi rzemiosła, usługi gastronomiczne, salony kosmetyczne lub fryzjerskie, salony fotograficzne, gabinety lekarskie, szkoły dla dorosłych lub szkoły prowadzące zajęcia pozalekcyjne typu nauka języków, gra na instrumencie muzycznym lub zajęcia manualno-plastyczne.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

§5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej - **MWU**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - **MNU**;
 - 5) tereny zabudowy usługowej - **U**;
 - 6) teren zabudowy usług publicznych - **UP**;
 - 7) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji - **K**;
 - 8) tereny zieleni urządzonej - **ZP**;
 - 9) tereny lasu, w tym dolesień - **ZL**;
 - 10) tereny zieleni naturalnej - **ZN**;
 - 11) tereny zieleni urządzonej na wale przeciwpowodziowym - **ZW**;
 - 12) tereny wód powierzchniowych - **WS**;
 - 13) tereny obsługi komunikacji - parkingu - **KOP**;
 - 14) teren drogi publicznej klasy głównej - **KDG**;
 - 15) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - **KDZ**;
 - 16) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - **KDL**;
 - 17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - **KDD**;
 - 18) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
 - 19) teren ciągu pieszego - **KP**.
3. Ustala się, że granicę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1ZP do 5ZP.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi ZW, K, KDL, KDD, KP oraz terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP.
5. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDG, KDZ.

Rozdział III

Zasady kształtowania krajobrazu

§6

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy lasu z zastrzeżeniem:
 - 1) dla fragmentów istniejących budynków położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków;
 - 2) dla fragmentu istniejącego budynku położonego poza nieprzekraczalną linią zabudowy od granicy lasu dopuszcza się remont i przebudowę;

- 3) sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) budowli drogowych i mostowych: 30 m;
 - 3) pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 1-2: 10 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;
 - 3) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w pkt 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji, za wyjątkiem elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) mieszkalnych wielorodzinnych: dachy płaskie;
 - 2) mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dachy płaskie,
 - b) pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 3) pozostałych, niewymienionych w pkt 1-2:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.
5. Dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 45° dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami literowymi MN i MNU.
6. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
 - 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitowym lub ciemnej zieleni;
 - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§7

1. Wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi, w obrębie którego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Zakaz, o których mowa w ust. 2 nie dotyczy:
 - 1) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenach oznaczonych symbolem literowym U;
 - 3) przedsięwzięć polegających na wylesieniu mającym na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
5. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się zasady:
 - 1) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło zgodnie §12 ust. 8-9.
7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów:
 - 1) oznaczonych symbolami literowymi MW, MN jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - 2) oznaczonych symbolem literowym UP jako teren „pod szpitale i domy pomocy społecznej” lub „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”
 - 3) oznaczonych symbolami literowymi MWU, MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
 - 4) oznaczonych symbolami od 1ZP do 5ZP jako terenów „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”
– w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

Rozdział V

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§8

1. Wskazuje się na rysunku planu strefę 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego.
2. Wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego.

Rozdział VI

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§9

1. Wskazuje się, że fragmenty obszaru planu znajdują się w:
 - 1) strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej: Zespół Urbanistyczny Starego Miasta w Ostrołęce, wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru A-440 oraz obszar nawarstwień kulturowych Starego Miasta, wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru 320;
 - 2) strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - grodziska wczesnośredniowiecznego, wpisanej do rejestru zabytków – nr rejestru 36/152 (nr AZP 39-71/2).
2. Wskazuje się na rysunku planu budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
3. Wskazuje się, że dla stref i budynków wymienionych w ust. 1-2 obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział VII

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10

1. Ustala się szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalną powierzchnię działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczególnych wyłącznie pod drogi wewnętrzne o szerokości określonej w §13 ust. 3.

Rozdział VIII

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§11

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczególnych pod drogi wewnętrzne o szerokości określonej w §13 ust. 3.

Rozdział IX
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
§12

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi: K, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KP.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli nie będzie to stanowiło kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem literowym ZL oraz zgodnie ze wskazaniami określonymi w §8.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD;
 - 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę indywidualnych ujęć wody do celów bytowych.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 160 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu z uwzględnieniem wskazań określonych w §7 ust. 5 pkt 2. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami KDZ, 1KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, tymczasowo, do czasu realizacji wyżej wymienionej sieci, do zbiorników bezodpływowych, a następnie ich transport do oczyszczalni ścieków;
 - 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 4) dopuszcza się na terenach dróg oraz terenach oznaczonych symbolami literowymi: MW, MWU, MN, MNU, U, UP, K, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami KDG, KDZ, 1KDL, 3KDL, 2KDD.
5. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami KDZ, 1KDL, 3KDL, 2KDD;
 - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie:
 - 1) z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia od 0,4 kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące podziemne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami,
 - 2) z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem ustaleń ust. 9.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zasilanie:
 - a) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 50 mm w oparciu o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci ciepłownicze usytuowane poza obszarem planu,
 - b) z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem ustaleń ust. 9;

- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej działki budowlanej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem czynników ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - 1) wolnostojących;
 - 2) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
 - 3) wykorzystujących energię wiatru;
 - 4) otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§13

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych, wewnętrznych i terenów stanowiących fragmenty dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 14KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczalne w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż:
 - 1) 10 m w terenach oznaczonych symbolami literowymi MW;
 - 2) 8 m w terenach niewymienionych w pkt 1.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - 2) 1,5 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z zakresu oświaty, sportu, zdrowia, administracji;
 - 4) 1 stanowiska na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych w pkt 3.
5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U i UP ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 3-4, 10 stanowisk postojowych.
6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 20% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 2-4 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla rowerów na budynek usługowy.

Rozdział XI

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§14

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział XII

Przepisy szczegółowe

§15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi garażami, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m, 5 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 4 m.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§16

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi garażami, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury. W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 4 m;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 400 m².

§17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m².

§18

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MWU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych z usługami podstawowymi w parterach, lub
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe z usługami podstawowymi - wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 500 m².

§19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **8MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwoma przeciwległymi ścianami zewnętrznymi bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych, za wyjątkiem ściany szczytowej budynku stanowiącej zakończenie szeregu budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony terenu oznaczonego symbolem 7MN;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych: 4 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 140 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 140 m².

§20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **9MN, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwoma przeciwległymi ścianami zewnętrznymi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, za wyjątkiem ścian szczytowych budynków stanowiących zakończenie szeregu budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 140 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 140 m².

§21

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
3. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;
 - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 350 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 350 m².

§22

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **24MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z istniejącymi: budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się w terenie wymienionym w ust. 1 użytkowanie istniejącej zabudowy z zakazem budowy obiektów budowlanych, w tym odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 800 m².

§23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, lub
 - 2) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe
– wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;
 - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 150 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 150 m².

§24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **4MNU, 5MNU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, lub

- 2) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe
 - wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;
 - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 600 m².

§25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m².

§26

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe z zakresu: administracji, sądów i porządku publicznego, oświaty, sportu, kultury, nauki, ochrony zdrowia i opieki społecznej wraz z towarzyszącymi

- budynkami gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: usługi gastronomii.
 3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 20 m, 5 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych: 5 m;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych oraz przestrzeni wyposażonych w tymczasowe urządzenia sportowo-rekreacyjne typu lodowisko, skatepark.
 4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
 5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§27

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **K**: infrastruktura techniczna – kanalizacja, to jest budowę infrastruktury technicznej - kanalizacji wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionych w ust. 1: 30% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 300 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 300 m².

§28

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1ZP do 11ZP**: zieleni urządzona wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, dojazdami wewnętrznymi, drogami rowerowymi, urządzeniami wodnymi, budowlami sportowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni wyposażonych w tymczasowe urządzenia sportowo-rekreacyjne typu lodowisko, skatepark oraz tymczasowe obiekty związane z organizacją imprez rozrywkowo-kulturalnych typu pawilony wystawowe lub scena.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 5000 m².

§29

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZW, 2ZW**: zieleni urządzonej na wale przeciwpowodziowym wraz z towarzyszącymi dojazdami i dojazdami pieszymi, drogami rowerowymi.

2. Wskazuje się obowiązek przestrzegania zakazów wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 75% powierzchni działki budowlanej.

§30

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**: las i zalesienia to jest grunt użytkowany jako leśny w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków.

§31

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**: zieleń naturalna.

§32

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**: woda powierzchniowa.

§33

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KOP, 2KOP, 3KOP**: obsługa komunikacji - parking to jest stanowiska postojowe naziemne lub budynki garażowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 4 m.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 100 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 100 m².

§34

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDG**: droga publiczna klasy głównej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się realizację dwupoziomowego skrzyżowania w terenie KDG w ciągu dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL.

§35

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogowymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§36

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**: droga publiczna klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§37

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 14KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§38

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **od 1KDW do 7KDW**: droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§39

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KP**: ciąg pieszy wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział XIII Przepisy końcowe

§40

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§41

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki