

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Osiedle Pomian” 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 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 362/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Pomian” 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Pomian” 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. Integralnymi częściami planu 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;
- 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 pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 15) 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 o znaczeniu państwowym, lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 16) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 17) granice terenów zamkniętych;
- 18) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 19) 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) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy lasu;
  - 6) wymiarowane odległości w metrach;
  - 7) przeznaczenie terenów;
  - 8) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### §4.

Ilekróć 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązkowego usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynków, przy ich budowie, rozbudowie, nadbudowie lub odbudowie, z pominięciem balkonów, wykuszy, 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 mogą wykroczyć poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **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 mogą wykroczyć poza linię rozgraniczającą terenu;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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 działce budowlanej;
- 8) **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 m<sup>2</sup>;
- 9) **powierzchni użytkowej usług lub produkcji** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, produkcyjnego lub lokalu użytkowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
  - 10) **symbolu przeznaczenia 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) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, dla której 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 m<sup>2</sup>;
  - 13) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców miasta 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej – **MNE**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MNU**;
  - 5) tereny zabudowy usługowej – **U**;
  - 6) tereny zabudowy produkcji, składów, magazynów, usług – **PU**;
  - 7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – **E**;
  - 8) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji – **K**;
  - 9) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
  - 10) tereny lasu, w tym dolesień – **ZL**;
  - 11) teren zieleni naturalnej – **ZN**;
  - 12) teren zieleni urządzonej na wale przeciwpowodziowym – **ZW**;
  - 13) teren kolejowy – **KK**;
  - 14) tereny dróg publicznych klasy głównej – **KDG**;
  - 15) tereny dróg publicznych 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 granice terenów w obrębie których możliwa jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego, wraz z ich strefami ochronnymi, stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi PU, K i E, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.
4. Ustala się, że granicę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 8ZP, 10ZP, 11ZP i 12ZP.

5. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi K, KDZ, KDL, KDD, KP.
6. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDG, E, KK.

### **Rozdział III** **Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§6.**

1. Ustala się lokalizację budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu: obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy lub nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy lasu z zastrzeżeniem:
  - 1) dla fragmentów istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków;
  - 2) dla fragmentów istniejących budynków położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy od granicy lasu dopuszcza się remont i przebudowę;
  - 3) sytuowania budynków zgodnie ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów oraz ograniczeniami w ich użytkowaniu określonymi w §9;
  - 4) sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy – zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) budowli z zakresu łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m;
  - 3) wolnostojących budowli fotowoltaicznych: 5 m;
  - 4) budowli drogowych oraz infrastruktury technicznej, za wyjątkiem wymienionych w pkt 2-3: 12 m;
  - 5) pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 1-4: 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) dachy 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.
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, grafitu 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 którym mowa w ust. 2 nie dotyczy:
  - 1) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu i budowli przeciwpowodziowych;
  - 2) przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych symbolami literowymi KK, K lub E;
  - 3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenach oznaczonych symbolami literowymi U i PU;
  - 4) 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. 9-10.
7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych:
  - 1) symbolami literowymi MW, MN, MNE jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
  - 2) symbolem literowym MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
  - 3) symbolami 1ZP, 2ZP, 8ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP jako terenów „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”,
  - 4) symbolami 1U, 16U jako terenów „pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”– w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.
8. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, zgodnie z §9 ust. 1 i rysunkiem planu.

## **Rozdział V**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§8.**

Wskazuje się ochronę stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział VI**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

#### **§9.**

1. Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, określone na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionych stref zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, w tym lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem, wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.
2. Wskazuje się na rysunku planu strefę 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego, w tym dopuszczające stosowanie zwolnień od zakazów.

## **Rozdział VII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§10.**

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalną powierzchnię działek w terenach:

- a) oznaczonych symbolem literowym MW – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) oznaczanych symbolem 14MN, 39MN – 300 m<sup>2</sup>,
  - c) oznaczanych symbolem 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 16MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 27MN, 31MN – 350 m<sup>2</sup>,
  - d) oznaczanych symbolem 2MN, 3MN, 7MN, 9MN, 12MN, 15MN, 17MN, 19MN, 24MN, 26MN, 28MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 56MN, 57MN - 600 m<sup>2</sup>,
  - e) oznaczanych symbolem 55MN, MNE, MNU – 800 m<sup>2</sup>,
  - f) oznaczanych symbolem literowym U oraz oznaczanych symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) oznaczanych symbolem literowym PU – 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) oznaczanych symbolem literowym E, K, 12ZP - 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działek:
- a) oznaczonych symbolem literowym MW, PU, K, 12ZP – 25 m,
  - b) oznaczanych symbolem 14MN, 39MN – 10 m,
  - c) oznaczanych symbolem 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 16MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 27MN, 31MN – 13 m,
  - d) oznaczanych symbolem 7MN, 17MN, 19MN, 28MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN – 17 m,
  - e) oznaczanych symbolem 2MN, 3MN, 9MN, 12MN, 15MN, 24MN, 26MN, 29MN, 56MN, 57MN – 19 m,
  - f) oznaczanych symbolem 55MN – 15 m,
  - g) oznaczanych symbolem MNE, MNU, U – 20 m,
  - h) oznaczanych symbolem E - 50 m,
  - i) oznaczanych symbolem literowym U oraz oznaczanych symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP – 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: nie mniejszy niż 90°, z tolerancją do 25%.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1 wyłącznie pod:
- 1) drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## **Rozdział VIII**

### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

#### **§11.**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
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 szczegółowych
  - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
  - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
  - 3) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

## **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 dróg publicznych, terenach dróg wewnętrznych, terenie ciągu pieszego oznaczonych symbolami literowymi 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 wskazaniem określonymi w §9.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociagowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDD, 2KDZ, 3KDZ;
  - 2) dopuszcza się w obrębie terenów oznaczonych symbolami literowymi PU i K zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w tych terenach;
  - 3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociagowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociagowej, budowę indywidualnych ujęć wody.
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 150 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1K z uwzględnieniem wskazań określonych w §7 ust. 5 pkt 2. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 3KDD, 2KDZ;
  - 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: PU, KK, MW, U, K, E odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm lub rowy odwadniające. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2KDG, 2KDZ;
  - 5) zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych umożliwiających odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na teren kolejowy oraz zakazuje się korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.
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 31KDD, 2KDZ;
  - 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:
  - 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
  - 2) ustala się zasilanie w oparciu o:
    - a) sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, wyprowadzoną z istniejących i nowych stacji transformatorowych, w tym stację położoną w terenie oznaczonym symbolem E. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami,
    - b) odnawialne źródła energii z uwzględnieniem ustaleń ust. 10;
  - 3) wskazuje się na rysunku planu lokalizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz określa się ich strefy potencjalnego oddziaływania, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §9 ust. 1;

- 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako linii podziemnych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem E, oraz dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na linie podziemne.
8. W zakresie oświetlenia terenów dróg publicznych ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych prowadzonych w terenach tych dróg.
9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się zasilanie:
    - a) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 23 mm w oparciu o urządzenia i instalacje systemy ciepłowniczego wytwarzające ciepło zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci ciepłownicze usytuowane poza obszarem planu,
    - b) z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem ustaleń ust. 10;
  - 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.
10. Zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami literowymi PU, K lub E w obrębie których możliwa jest realizacja instalacji o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wyłącznie wykorzystujących do produkcji energii energię promieniowania słonecznego, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych;
  - 2) wykorzystujących energię wiatru, za wyjątkiem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem literowym K, w obrębie których możliwa jest realizacja instalacji o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW.
11. 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 i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD 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 PU, MW, K;
  - 2) 8 m w terenach zabudowy niewymienionych w pkt 1.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1) 2 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub wielorodzinny;
  - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zakresu oświaty, sportu, zdrowia, administracji;
  - 3) 1 stanowiska na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług niewymienionych w pkt 2;
  - 4) 1 stanowisko na 2 zatrudnionych w terenach oznaczonych symbolami literowymi K i E oraz PU, za wyjątkiem zatrudnionych w budynkach usługowych.
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 PU ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 2-4, 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 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 terenów oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach 3MW i 4MW:
  - 1) ustala się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych wzdłuż określonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy;
  - 2) ustala się nakaz, aby lokale użytkowe, o których mowa w ust. 1, stanowiły nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
3. W terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w innych lokalizacjach niż wskazane ust. 2.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych 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: 2,0;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m, 4 kondygnacje nadziemne;
  - 6) zakazuje się podpiwniczania budynków w terenie oznaczonym symbolem 2MW;
  - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

#### **§16.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **5MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury. Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
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 minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

#### §17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **14MN, 39MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza 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 granicach działki budowlanej, za wyjątkiem ścian szczytowych budynków stanowiących zakończenie szeregu budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 300 m<sup>2</sup>.

#### §18.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 16MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 27MN, 31MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze wraz z towarzyszącymi garażami, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedną za ścian 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) maksymalna wysokość budynków garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 350 m<sup>2</sup>.

#### §19.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **7MN, 17MN, 19MN, 28MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN**: 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 dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynki usługowe wolnostojące.
3. W budynkach usługowych lub lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza 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: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4;
  - 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, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 500 m<sup>2</sup>.

#### §20.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 9MN, 12MN, 15MN, 24MN, 26MN, 29MN, 56MN, 57MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące 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 lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynkach usługowych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi podstawowe.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 600 m<sup>2</sup>.

#### §21.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **55MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w 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) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m, 2 kondygnacje nadziemne;
  - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 800 m<sup>2</sup>.

#### **§22.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MNE**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami 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 jednorodzinne.
3. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynkach usługowych położonych na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi podstawowe.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) maksymalna wysokość budynków garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) zakazuje się podpiwniczania budynków;
  - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 800 m<sup>2</sup>.

#### **§23.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNU do 13MNU**:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, 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 dopuszcza się lokalizację usług podstawowych, a także usługi oświaty i zdrowia.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1MNU,

- 2) w terenach, niewymienionych w pkt 1, 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: 50% 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, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 800 m<sup>2</sup>.

#### **§24.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1U do 10U oraz od 12U do 16U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem szpitali, żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych, oraz domów opieki społecznej w których na stałe przebywają ludzie, zlokalizowanych w terenach od 2U do 10U oraz od 12U do 15U.
3. W budynkach usługowych położonych w terenie 13U dopuszcza się wydzielenie mieszkań o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego, usytuowanych na drugiej lub trzeciej kondygnacji nadziemnej.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 4U;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 6) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) maksymalna wysokość budynków garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) zakazuje się podpiwniczania budynków w terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 15U i 18U;
  - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.

#### **§25.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **11U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych położonych w terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem szpitali, żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych oraz domów opieki społecznej w których na stałe przebywają ludzie.
3. 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: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
  - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;

- 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.

#### §26.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1PU, 2PU, 3PU**:
  - 1) zabudowa produkcji, składów, magazynów, usług, to jest budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe, gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopiętrowe, lub
  - 2) zabudowa produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,  
- wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci lub młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 18 m;
  - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

#### §27.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **E**: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, to jest budynki i budowle infrastruktury technicznej - elektroenergetyki wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: produkcja energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego, w tym z urządzeń o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
3. 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: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 2 kondygnacje nadziemne;
  - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 5000 m<sup>2</sup>.

#### §28.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1K, 2K**: infrastruktura techniczna – kanalizacja, to jest budynki i budowle infrastruktury technicznej - kanalizacji wraz z towarzyszącymi budynkami administracyjnymi, gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: produkcja energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego, w tym z urządzeń o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 5000 m<sup>2</sup>.

#### §29.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP**: zieleń urządzona wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, drogami rowerowymi, urządzeniami wodnymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 80% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.

#### §30.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **3ZP, 4ZP**: zieleń urządzona wraz z dojazdami i dojściami pieszymi, drogami rowerowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami wodnymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 70% powierzchni działki budowlanej
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.

#### §31.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **12ZP**: zieleń urządzona wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, dojazdami wewnętrznymi, drogami rowerowymi, stanowiskami postojowymi, urządzeniami wodnymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe z zakresu gastronomii, kultury, sportu i rekreacji.
3. Ustala się zasady oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 8 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych oraz przestrzeni wyposażonych w tymczasowe urządzenia sportowo-rekreacyjne typu lodowisko, skatepark oraz obiekty związane z organizacją imprez rozrywkowo-kulturalnych typu pawilony wystawowe lub scena.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 5000 m<sup>2</sup>.

#### §32.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1ZL do 11ZL**: las, w tym dolesienia to jest grunty użytkowane lub planowane jako leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji wszelkich budynków.

#### §33.

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZN**: zieleń naturalna.

#### §34.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZW**: zieleń urządzona na wale przeciwpowodziowym.
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.

#### §35.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KK**: teren kolejowy stanowiący obszar kolejowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem lokalizacji budynków, wraz z towarzyszącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Wskazuje się sposób zagospodarowania obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 5% powierzchni działki budowlanej.
3. Dopuszcza się realizację dwupoziomowego skrzyżowania w terenie **KK** w ciągu dróg publicznych oznaczonych symbolami **4KDL** i **5KDL**.
4. W obrębie terenu oznaczonego symbolem **KK** wskazuje się na rysunku planu granice terenu zamkniętego (ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu).

#### §36.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDG**, **2KDG**, **3KDG**: droga publiczna klasy głównej 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 **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej 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 symbolami **od 1KDL do 9KDL**: 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.

#### §39.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 36KDD**: 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.

#### §40.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **od 1KDW do 16KDW**: droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

#### §41.

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

### Rozdział XIII Przepisy końcowe

#### §42.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### §43.



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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki