

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

**Zleceniodawca - Prezydent Miasta Ostrołęki**

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

**SIERPIEŃ 2016**

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia .....**  
**w sprawie uchwalenia**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą Nr 412/LV/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „I A.W.P.” w Ostrołęce, Rada Miasta Ostrołęki, stwierdziwszy zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz Uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

§ 1

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

## § 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z jej rozumieniem w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obecnym stanie** – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, ujęty w zbiorze przeznaczeń zawartym w § 4 ust. 2, który ustala się w planie jako przeznaczenie najważniejsze dla danej jednostki terenowej;
- 7) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć, największą dopuszczalną wielkość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie wyrażoną w stosunku procentowym (na działce lub w jednostce terenowej) do powierzchni tego terenu;
- 8) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce, wyrażoną w stosunku procentowym odpowiednio do powierzchni tej działki, z tym że teren biologicznie czynny jest zdefiniowany w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które określają minimalne dopuszczalne odległości zewnętrznych ścian realizowanych budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych określonych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia dróg i placów publicznych, takie jak: infomat, automat do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, kosz na śmieci, pojemnik do selektywnej zbiórki odpadów, ławka, parkometr, stojak na rowery, budka telefoniczna, toaleta publiczna, wiata przystankowa, maszt uliczny, zegar uliczny, tablica informacyjna, donica kwietnikowa itp.;
- 11) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie mniejszym niż 25<sup>0</sup>;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 10<sup>0</sup>, z tym że za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15<sup>0</sup>, o ile ma on ściankę lub inny element zasłaniający spadek połąci.

## § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;

- 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;
  - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
  - 4) oznaczenie obiektu zabytkowego objętego ochroną ustaloną planem;
  - 5) zasięgi stref oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

#### § 4

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:
  - 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym;
  - 3) ustala się, że na poszczególnej działce zagospodarowanie i zainwestowanie związane z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w pkt 2, nie może stanowić więcej - w stosunku do przeznaczenia podstawowego - niż 40% łącznej powierzchni całkowitej budynków na tej działce oraz 40% terenu tej działki.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:
  - 1) **UU** - usługi – bez przesądzania ich profilu - obejmujące tereny obiektów usługowych, tj. służących prowadzeniu szeroko rozumianej działalności usługowej niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (która może odbywać się w budynkach o funkcji usługowej, w pomieszczeniach wbudowanych w budynki o innej funkcji lub na działkach, tj. bez korzystania z pomieszczeń w budynkach), ale z wykluczeniem zakładów sprzedaży detalicznej paliw płynnych do pojazdów (tj. stacji paliw) oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, a także z ograniczeniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych;
  - 2) **UUM** - usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – obejmujące tereny obiektów usługowych o zakresie jak w pkt 1, ale z ograniczeniami większymi niż w przypadku terenów UU, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych, z tym że na terenach UUM obok funkcji usługowej dopuszcza się utrzymanie lub wprowadzanie funkcji mieszkaniowej – na warunkach zawartych również w ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych;
  - 3) **PSU** – produkcja – logistyka - usługi – obejmujące tereny obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie produkcji, logistyki, usług (wszelkiego rodzaju, w tym wielkoprzestrzennych, ale z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>) oraz wytwórczości związanej z usługami;
  - 4) **KH** – stacja paliw z towarzyszącą funkcją obsługi technicznej pojazdów;
  - 5) **KUG, KUD** – drogi publiczne, w tym ulice – wyznaczone liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla dróg publicznych, z określeniem ich klasy: KUG – droga główna, KUD – ulica dojazdowa;

- 6) **KS** – urządzenia terenowe związane z komunikacją drogową (zespoły parkingów ogólnodostępnych, pętla autobusowa itp.);
- 7) **ZNI** – tereny zieleni naturalnej o przeważającym charakterze leśnym, pełniące funkcje zieleni izolacyjnej.

## § 5

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

## § 6

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne, obejmujące przede wszystkim realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń ograniczających i neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości.

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

## § 7

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

1. Ustala się ochronę obiektu stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym – budynku mieszkalnego murowanego z 1930 r., znajdującego się przy ul. Fabrycznej 4/6.
2. Ustala się następujące zasady ochrony, o jakiej mowa w ust. 1:
  - 1) ochrona budynku obejmuje jego formę architektoniczną, strefę wysokości zabudowy, kształt dachu, linię zabudowy od ulicy i układ budynku na działce, a następuje poprzez ustalenia planu stanowiące odpowiednie przepisy szczegółowe dla właściwej jednostki terenowej;
  - 2) wszelkie prace przy budynku, o którym mowa w pkt 1, związane z przebudową, modernizacją, w tym z dociepleniem oraz remontami, muszą być przeprowadzane w taki sposób, aby obiekt nie zatracił cech świadczących o jego wartościach zabytkowych, tj. przy zachowaniu podobnych do oryginalnych (pierwotnych) zasad i proporcji podziału bryły budynku, kompozycji elewacji, podobnych detali oraz przy użyciu tradycyjnych materiałów dostosowanych do elementów oryginalnych obiektu;

- 3) w zakresie działań, o których mowa w pkt 2, oraz w zakresie ewentualnej rozbiórki obiektu objętego ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

#### § 8

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

#### § 9

Ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:
  - 1) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy;
  - 3) minimalna wielkość działki pod zabudowę;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy lub maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulic, wyznaczoną na rysunku planu;
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu przestrzennego lub ustalenia zasięgu możliwej rozbudowy istniejących budynków;
  - 3) linie zabudowy wyznacza się na rysunku planu z pominięciem różnic wynikających z grubości warstw nowego ocieplenia budynków;
  - 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
    - a) niewystających ponad poziom terenu podziemnych części budynków,
    - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych, przejść i pasaży podziemnych;
  - 5) w przypadku docieplania istniejących budynków dopuszcza się wysunięcie warstw ocieplających i wykończeniowych ścian poza wyznaczone linie zabudowy;
  - 6) dopuszcza się poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy wysunięcie takich elementów wejściowych budynków, jak ganek, weranda, taras, o ile ich powierzchnia w obrysie nie przekracza 10 m<sup>2</sup> oraz jeśli ustalenia dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej;
  - 7) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy tych części istniejących budynków, które są wysunięte poza wyznaczone w planie linie zabudowy, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej.
3. Ustala się, że działka gruntu istniejąca w dniu uchwalenia planu, znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:
  - 1) minimalna szerokość działki – 13 m, z tym że, w przypadku zabudowy budynkiem mieszkalnym lub usługowym w układzie bliźniaczym dopuszcza się zmniejszenie

- minimalnej szerokości działki do 10 m, a w przypadku zabudowy szeregowej (ciągłej) – do 6 m;
- 2) minimalna głębokość działki, tj. odległość granicy frontowej od granicy tylnej – 14 m;
  - 3) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 80% minimalnej wielkości działki pod zabudowę, ustalonej dla tej jednostki terenowej, w której znajduje się działka;
  - 4) działka przeznaczana pod zabudowę musi mieć zapewniony dostęp do istniejącej drogi publicznej.
4. Ustala się warunki realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy:
- 1) w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowany nowy budynek mieszkalny lub usługowy, znajduje się już budynek o funkcji podobnej do funkcji budynku planowanego, ustala się obowiązek sytuowania tego nowego budynku w układzie bliźniaczym, z tym że od tego wymagania można odstąpić, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda;
  - 2) ustala się obowiązek sytuowania nowego budynku mieszkalnego bezpośrednio przy bocznej granicy działki, jeśli działka pod planowaną zabudowę ma szerokość mniejszą niż 13 m;
  - 3) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych oraz usługowych towarzyszących na działce budynkowi mieszkalnemu jako sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie jest to granica z pasem drogowym oraz jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, z tym że budynki te nie mogą mieć wysokości przekraczającej 5 m;
  - 4) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy, jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej.
5. W przypadku niezbędnej ze względów technicznych lub funkcjonalnych nadbudowy budynku istniejącego, którego wysokość przekracza ustaloną w planie wysokość zabudowy lub w wyniku podjętej przebudowy musiałaby ją przekroczyć, dopuszcza się możliwość podwyższenia tego budynku o nie więcej niż 1,0 m.
6. W sytuacji, gdy ustalony minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy już obecnie na konkretnej działce zabudowanej jest przekroczony, dopuszcza się na tej działce – ale wyłącznie na potrzeby funkcji zgodnej z przeznaczeniem danej jednostki terenowej – rozbudowę istniejącego budynku powodującą powiększenie jego powierzchni zabudowy, ale o nie więcej niż o 10% tej powierzchni, a także wymianę budynku – również na obiekt o powierzchni zabudowy zwiększonej ewentualnie o maksymalnie 10%.
7. W stosunku do istniejącego zainwestowania, którego obecna funkcja i sposób użytkowania są inne niż przeznaczenie ustalone w planie dla danej jednostki terenowej, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i dotychczasowych funkcji istniejących budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem jednostki terenowej, przy czym w ramach czasowego dopuszczenia możliwa jest rozbudowa danego obiektu obejmująca niezbędne dla jego funkcjonowania zewnętrzne elementy budynku (przedsionek, schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, szyb windy itp.), a także przebudowa, której celem ma być termomodernizacja, dostosowanie do przepisów przeciwpożarowych, budowa lub



wymiana instalacji podnosząca standard i efektywność energetyczną budynku, zmiana aranżacji, wymiana elewacji; przepis powyższy nie dotyczy istniejącego zainwestowania na terenach przeznaczonych w planie pod drogi publiczne.

8. Jeśli planowana inwestycja, względnie istniejący obiekt przebudowywany, dla których określa się parametry na podstawie wskaźników ustalonych w planie, znajdują się na dwóch - lub na więcej niż dwóch - sąsiadujących działkach będących w dyspozycji jednego właściciela (inwestora), dopuszcza się łączne potraktowanie tych działek jako jednej powierzchni wspólnej, w stosunku do której może być określona jedna wartość parametru.

#### § 10

1. Na obszarze objętym planem nie istnieje konieczność ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30<sup>0</sup>÷150<sup>0</sup>.

#### § 11

W zakresie zasad przebudowy i rozbudowy systemu komunikacji:

1. Ulica I Armii Wojska Polskiego o klasie ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUG, pełni funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem i stanowi równocześnie podstawowy element systemu ulicznego obsługującego ten obszar.
2. Układ ulic dla obsługi całego obszaru objętego planem, poza obsługą z ulicy, o jakiej mowa w ust. 1, stanowią ulice dojazdowe:
  - 1) ul. Fabryczna – oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUD;
  - 2) ul. Wiaduktowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUD.
3. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się obsługę terenu objętego planem przez komunikację autobusową, prowadzoną w ulicy I Armii Wojska Polskiego.
4. W zakresie urządzania parkingów ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych oraz obiektów, w których następuje zmiana sposobu użytkowania:
  - 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
  - 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / budynek z 1 lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska / budynek z 2 lokalami mieszkalnymi,
    - b) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów): o powierzchni sprzedaży ponad 1000 m<sup>2</sup> – 4 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> tej powierzchni, a o powierzchni sprzedaży od 100 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> – 3 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
    - c) dla małych sklepów o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> i niewielkich zakładów świadczących usługi dla ludności (usługi rzemieślnicze, bytowe itp.) – 2 stanowiska / 1 lokal,

- d) dla lokali gastronomicznych i klubów – 5 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) dla obiektów biurowych – 20 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla przychodni służby zdrowia – 1,5 stanowiska / 1 gabinet,
  - g) dla hoteli i pensjonatów – 30 stanowisk / 100 łóżek, a ponadto 1 stanowisko dla autokaru / 100 łóżek,
  - h) dla usług motoryzacyjnych – 3 stanowiska / 1 stanowisko obsługi,
  - i) dla innych usług – 15 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla zakładów produkcyjnych i obiektów logistycznych – 40 stanowisk / 100 zatrudnionych;
- 3) zasady zarządzania zatok parkingowych w obrębie pasów drogowych ulic są określone w ustaleniach szczegółowych dla ulic w rozdziale 2;
  - 4) inwestorzy obiektów i zakładów usługowych mają obowiązek uwzględniać potrzeby parkingowe rowerzystów na terenie objętym inwestycją – w proporcji 1 miejsce dla roweru na 5 wymaganych miejsc parkingowych dla samochodów;
  - 5) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 10 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
5. W zagospodarowaniu dróg i ulic ustala się obowiązek dostosowania chodników oraz miejsc przejścia przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) obniżenie do poziomu jezdni lub poziomu terenu krawężnika jezdni i obrzeża chodnika na szerokości min. 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
  - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - 4) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną;
  - 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy sytuować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
  - 6) sytuowanie elementów wyposażenia dróg i ulic: znaków drogowych oraz latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, a także ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;
  - 7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
  - 6) stosowanie krawężników opuszczonych przy miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

## § 12

W zakresie zasad uzbrojenia terenu:

### 1. Zasady ogólne:

- 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także - bez konieczności zmiany planu - ich przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
  - 3) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z tym że dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury także poza tymi terenami, ale w taki sposób, aby koszty usuwania możliwych kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu były jak najmniejsze;
  - 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych, w których przewidziana jest instalacja wodociągowa, z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę, zakazuje się realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
  - 3) użytkowanie istniejących ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby obiektów już istniejących;
  - 4) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia i obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa wykorzystywanie i wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i czwartorzędowych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:
- 1) ustala się, że ścieki z obiektów budowlanych będą odprowadzane w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
  - 2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjno – pompowym;
  - 3) dopuszcza się budowę nowego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub lokalnej oczyszczalni ścieków dla obiektu budowlanego – tylko w przypadku aktualnego braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
  - 4) dopuszcza się użytkowanie istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących lub nowych obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej;
  - 5) po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej zakazuje się realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub lokalnych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
  - 2) ustala się, że dla nowo projektowanej zabudowy wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać do ziemi na własny teren nieutwardzony, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) ustala się, że odprowadzanie do ziemi wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacji – jezdni i parkingów wymaga uprzedniego podczyszczenia tych wód przy pomocy odpowiednich systemów podczyszczających, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) w przypadku braku możliwości technicznych lub gruntowo-wodnych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji, względnie do powierzchniowego cieku wodnego (rowu);
  - 5) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.
5. W zakresie systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej obiektów budowlanych na całym obszarze objętym planem;
  - 2) ustala się zasadę prowadzenia nowych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie paliw węglowodorowych przechowywanych w zbiornikach w postaci ciekłej lub sprężonej wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej i tylko w przypadku braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do sieci gazowej;
  - 4) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracyjnych oraz do zasilania oświetlenia zewnętrznego.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego i zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej całego zainwestowania na obszarze objętym planem;
  - 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących linii elektroenergetycznych nadziemnych i przyłączy oraz ich unowocześnianie, polegające na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, wymianie słupów z możliwością ich przesunięcia; dopuszcza się także skablowanie wszystkich linii;
  - 3) ustala się że nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia będą budowane wyłącznie jako kablowe podziemne;
  - 4) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz ustala się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych wewnętrznych lub kontenerowych; stacje te będą sytuowane w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach - w rejonach koncentracji przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną;
  - 5) ustala się, że realizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV wolnostojącej - możliwa bez konieczności zmiany niniejszego planu - będzie wymagać terenu o powierzchni nieprzekraczającej 20 m<sup>2</sup> (tj. o wymiarach ok. 5 m x 4 m) z zapewnionym dojazdem z ulicy miejskiej, przy czym dopuszcza się sytuowanie stacji bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW w odnawialnych źródłach energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
  - 7) ustala się zachowanie dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, przebiegających tranzytowo przez obszar objęty planem przy jego północno-wschodniej granicy (w jednostkach terenowych PSU2 i ZNI1), z możliwością

fragmentarycznego przełożenia linii w przypadku jej kolizji z przewidywanym do realizacji zainwestowaniem, a także ich skablowania.

7. W zakresie systemie ciepłowniczym i zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w odnawialnych źródłach energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w istniejących urządzeniach opalanych paliwami węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki, przechowywanych w zbiornikach;
  - 4) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, z wyjątkiem instalowania kominków w lokalach usługowych i mieszkalnych; użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi dopuszcza się tylko do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub gazowej;
  - 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi.
  
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
  - 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;
  - 3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.
  
9. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne dotyczące problematyki techniczno-budowlanej i utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

### § 13

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

### § 14

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

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

#### § 15

##### **Dla jednostki terenowej UU 1, UU2, UU3:**

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

#### § 16

##### **Dla jednostki terenowej UUM 1, UUM2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.
2. Ustala się, że funkcja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, może być realizowana w budynku usługowym – jako wbudowana lub w odrębnym budynku mieszkalnym, przy zachowaniu warunku, że powierzchnia całkowita zajmowana przez nowo wprowadzaną

- na konkretną działkę funkcję mieszkaniową nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni całkowitej zajmowanej na tej działce przez usługi.
3. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem UUM nie można realizować:
    - 1) inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
    - 2) zakładów usług produkcyjnych o powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych większej niż 500 m<sup>2</sup>;
    - 3) zakładów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń obsługowych takiego zakładu przekracza 500 m<sup>2</sup>, lub jeśli zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 3 stanowiska obsługowo-naprawcze;
    - 4) obiektów handlu hurtowego i detalicznego o powierzchni magazynowej większej niż 600 m<sup>2</sup>, względnie powierzchni placów składowych większej niż 500 m<sup>2</sup>;
    - 5) obiektów wymagających własnego zaplecza transportowego większego niż 3 samochody ciężarowe.
  4. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem UUM nie można sytuować obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>.
  5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 800 m<sup>2</sup>.
  6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej – 12 m, zabudowy gospodarczej – 8 m.
  7. Dla nowo realizowanych budynków usługowych i mieszkalnych ustala się zasadę stosowania dachów spadzistych, z tym że dopuszcza się dach o geometrii podobnej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.
  8. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
  9. W jednostce terenowej UUM1 istniejący budynek oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym (ul. Fabryczna 4/6) stanowi zabytek objęty ochroną ustaloną planem – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.
  10. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 1,2.
  11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni każdej działki.
  12. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu oraz zasad realizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  13. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  14. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

## § 17

### **Dla jednostki terenowej PSU1, PSU2, PSU3, PSU4:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są produkcja – logistyka – usługi – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.
2. Nie dopuszcza się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się minimalną wielkość działki przewidywanej pod zabudowę nowym obiektem (zakładem) – 2000 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków funkcji podstawowej – w jednostkach terenowych PSU1, PSU2, PSU3 – 18 m, w jednostce terenowej PSU4 – 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – 8 m; dla budowli i zewnętrznych urządzeń technologicznych dopuszcza się wysokość zgodnie z potrzebami wynikającymi z technologii prowadzonej działalności.
5. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich, z tym że dopuszcza się dach o geometrii

podobnej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.

6. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
7. W jednostce terenowej PSU 2 w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, o szerokości 19 m od osi linii, wyznaczonej na rysunku planu, możliwość dopuszczenia zabudowy i warunki jej realizacji wynikają z przepisów odrębnych dotyczących elektroenergetyki, przy czym dopuszcza się możliwość fragmentarycznego przełożenia linii w przypadku jej kolizji z przewidywanym do realizacji zainwestowaniem, a także jej skablowania.
8. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki: w jednostkach terenowych PSU1, PSU2, PSU4 – 0,8, w jednostce terenowej PSU3 – 0,5.
9. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działki – w jednostce terenowej: PSU1 – 40%, PSU2 – 35%, PSU3 – 25%, PSU4 – 40%.
10. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w jednostce terenowej PSU1 i PSU2 – 25%, PSU3 – 35%, PSU4 – 15% powierzchni każdej działki.
11. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu oraz zasad realizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
12. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
13. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

## § 18

### **Dla jednostki terenowej KH1:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest stacja paliw z towarzyszącą funkcją obsługi technicznej pojazdów.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi handlu i gastronomii, funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.
4. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki terenowej – 1,0.
6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki terenowej – 15%.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu oraz zasad realizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
9. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

## § 19

### **Dla jednostki terenowej KS1:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia terenowe związane z komunikacją drogową – zespół parkingów ogólnodostępnych.
2. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej ani usługowej.
3. Ustala się sposób zagospodarowania terenu jednostki w formie zespołu naziemnych miejsc postojowych z jezdnią – placem manewrowym, chodnikami, zielenią towarzyszącą oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki



- terenowej – 15%.
5. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  6. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

## § 20

### **Dla jednostki terenowej KS2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia terenowe związane z komunikacją drogową – zespoły parkingów ogólnodostępnych, pętla autobusowa, plac manewrowy do kontroli pojazdów itp.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi handlu i małej gastronomii funkcjonujące w 1-2 budynkach o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup> każdy i o wysokości do 5 metrów.
3. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących niezbędnych dla realizacji funkcji podstawowej jednostki terenowej.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki terenowej – 0,1.
5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki terenowej – 25%.
6. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

## § 21

### **Dla jednostki terenowej 1KUG:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna – wyznaczony liniami rozgraniczającymi pas terenu rezerwowany dla ulicy głównej – ul. I Armii Wojska Polskiego, z tym że w obrębie obszaru objętego planem znajduje się północna część pasa drogowego tej ulicy, a część południowa – poza tym obszarem.
2. Ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy, o której mowa w ust. 1, na tereny przyległego zainwestowania – poza zjazdami wyznaczonymi w projekcie technicznym przebudowy tej ulicy.
3. W liniach rozgraniczających ulicy głównej:
  - 1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników;
  - 2) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie będących budynkami, jeśli powierzchnia zajmowana przez ten obiekt nie przekracza 10 m<sup>2</sup>, oraz tzw. mebli miejskich – w rozumieniu § 2 pkt 10;
  - 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 11 ust. 5;
  - 5) w pasie drogowym ulicy głównej nie dopuszcza się urządzania zatok parkingowych bezpośrednio wzdłuż jezdni;
  - 6) obowiązują zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic, zawarte w § 12 ust. 4 pkt 3 i 4.
4. Ustala się dostosowanie ulicy do transportu publicznego – komunikacji autobusowej.

## § 22

### **Dla jednostki terenowej 2KUD, 3KUD:**

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

## § 23

### **Dla jednostki terenowej ZNI1:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest teren zieleni naturalnej o charakterze leśnym, pełniący funkcję zieleni izolacyjnej.
2. Ustala się, że na obszarze jednostki terenowej mogą być realizowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, melioracji oraz infrastruktury drogowej, z tym że wyłącznie w formie budowli, obiektów małej architektury i urządzeń technicznych.
3. W pasach przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje uwzględnianie wymagań w zakresie zagospodarowania terenu, zawartych w przepisach odrębnych dotyczących elektroenergetyki.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu jednostki.
5. Zakazuje się realizacji miejsc parkingowych.
6. Zakazuje się realizacji ogrodzeń.
7. Zakazuje się realizacji reklam.

## **Rozdział 3**

### **Przepisy końcowe**

## § 24

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I,

B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice”, uchwalonej uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621).

§ 25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 26

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

Przewodniczący Rady Miasta