

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

SPORZĄDZAJĄCY:



PREZYDENT MIASTA OSTROŁĘKI

Pl. Generała Józefa Bema 1
07-410 Ostrołęka

WYKONAWCA:



ul. Nadarzyńska 54
05-805 Otrębusy

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

mgr inż. Inga Hutkowska -
mgr inż. Tomasz Popęda
mgr inż. Agata Machaj

Zaśw. OIU Nr WA-366/KW/214/2014

Ostrołęka, 2025

Uchwała Nr .../.../2025 r.
Rady Miasta Ostrołęki z dnia 2025 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Witosza” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 363/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Witosza” w Ostrołęce, zmienioną uchwałą Nr 843/XCIII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 lutego 2024 r. po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki, Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **rejonu „Osiedle Witosza” 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) tekst planu stanowiący treść uchwały;
 - 2) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
 - 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

§ 2

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie 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 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej.

§ 3

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic 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 granic ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej,

budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4

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

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

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

§ 5

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem:
 - a) wykuszy, balkonów, ganków, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,
 - b) części podziemnych budynku,
 - c) elementów termomodernizacji,
 - d) zewnętrznych części budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia i pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **strefie z ograniczeniem zabudowy od granicy lasu** – należy przez to rozumieć strefę, w obrębie której istnieje ograniczenie lokalizacji budynków, to jest ich budowy, w tym rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, w związku z sąsiedztwem z lasem, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z dopuszczeniem stosowania regulacji zawartych w przepisach odrębnych dotyczących odstępstw;

- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, grunt pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, w tym powierzchni gruntu pokrytej ekokratką, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 6) **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 gospodarczych, technicznych i magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnie komunikacyjnych;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi realizowaną: w samodzielnych budynkach lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach, z wykluczeniem działalności realizowanej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
- 13) **systemie NCS (Natural Colour System)** – należy przez to rozumieć system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

- 14) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

§ 6

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

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym:

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

3. Ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KUG, KUZ, KUL, KUD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów odpowiednio pod drogi publiczne, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia i przesyłania ścieków;
- 2) teren oznaczony symbolem **UP1** jako teren przeznaczony do realizacji celu publicznego z zakresu ochrony ludności, ochrony przeciwpożarowej oraz ratownictwa;
- 3) tereny oznaczone symbolami: **UP2, UP3, UP4** jako tereny przeznaczone do realizacji celu publicznego z zakresu budowy i utrzymania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji a także obiektów ochrony zdrowia;

- 4) tereny oznaczone symbolami: **US** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem publicznych obiektów sportowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w pkt 1- 4.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów komunikacyjnych i zieleni oraz terenów mieszkaniowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, terenów infrastruktury technicznej, dla których określa się linie zabudowy i zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) dopuszczenie kondygnacji podziemnych na terenach **MNU, MWU, U**;
 - 3) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji;
 - 4) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) na terenach **U, US, ZU** ustala się możliwość budowy tymczasowych obiektów związanych z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na czas trwania danego zdarzenia, nie dłużej niż na okres do 90 dni,
 - b) na terenach **MNU, MWU, U, PU** ustala się możliwość budowy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z sezonowymi ogrodami kawiarnianymi,
 - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi i obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) ustalenie lit. c nie dotyczy terenów **KUG, KUZ, KUL, KUD, KUW** w zakresie dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Dopuszczenie zachowania istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8

W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu i budowli przeciwpowodziowych;
 - b) dróg i infrastruktury technicznej;
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz towarzyszącą im infrastrukturą;
 - d) urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania obiektów na terenach oznaczonych symbolami literowymi **PU, UP, U**;
 - e) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami **PU, UP, U, US, MWU1**;
 - f) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem **PU10**;
 - g) przedsięwzięć polegających na wylesieniu mającym na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
 - a) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego,
 - b) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego,
 - c) obowiązek odprowadzania ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 6) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 11 ust. 5;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 8) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez traktowanie terenów oznaczonych symbolami:
- a) **MWU i MNU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - b) **UP3** jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 9) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych na obszarze objętym planem:
- a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w lit. b 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,
 - d) nakazuje się stosowanie na dachach, w przypadku dachów spadzistych o spadku głównych połaci dachowych powyżej 12°, za wyjątkiem dachów krzywoliniowych, pokryć dachowych takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, blacha płaska w kolorach ceglastym lub odcieniach brązu, szarości oraz dachówka fotowoltaiczna.
- 10) Ustala się lokalizację budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych linii zabudowy lub strefy z ograniczeniem zabudowy od granicy lasu z zastrzeżeniem:
- a) dla fragmentów istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków;
 - b) dla fragmentów istniejących budynków położonych w strefie z ograniczeniem zabudowy od granicy lasu dopuszcza się ich remont i przebudowę;
 - c) sytuowania budynków zgodnie ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów oraz ograniczeniami w ich użytkowaniu określonymi w §9;
 - d) sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy – zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział V

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

§ 9

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

1. W zakresie sieci gazowej:

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

2. W zakresie sieci elektroenergetycznej:

- 1) wskazuje się przebieg istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV;
- 2) ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o szerokości po 15m po obu stronach linii 110kV, mierząc od rzutu poziomego osi linii, w której zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizowania obiektów stwarzających zagrożenie wybuchem lub pożarem, w szczególności stacji paliw, działalności gospodarczej wykorzystującej lub magazynującej substancje łatwopalne, elektrowni wiatrowych,
 - c) sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 3) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej; dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu; realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

3. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu o szerokości 12 metrów, w której obowiązują ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MWU** – 1500m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MNU** – 500m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **U, UP, US, PU, IT, ZD** – 1500m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MWU** – 30m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MNU** – 20m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **U, UP, US, PU, IT, ZD** – 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: nie mniejszy niż 90° z tolerancją do 25%.

- 4) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni, szerokości frontu i kącie położenia w stosunku do pasa drogowego, mniejszych niż określone w pkt 1-3, pod urządzenia infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne, o szerokości określonej w § 13 ust. 2 pkt 1.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11

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

- 1) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 1,4 stanowiska na lokal mieszkalny;
 - b) 1 stanowisko na 1 osobę zatrudnioną lub stanowisko pracy na danej zmianie jeśli w danym obiekcie obowiązuje system zmianowy dla usług i zabudowy produkcyjno-usługowej, z wyjątkiem usług handlu,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży usług handlu;
- 2) wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w terenie usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 stanowisk postojowych wymagane w pkt 1;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji;
- 4) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wartości wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 1 liczby stanowisk postojowych;
- 5) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont lub przebudowę;
- 6) ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) przy braku możliwości lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele tj. niewymienionych w pkt 6, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 8) ustala się powiązanie poszczególnych sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obszarze planu z układem zewnętrznym tych sieci;
- 9) dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczane w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami **KUG3, KUG4, KUZ1, KUL1, KUL3**;
 - 3) dopuszcza się w obrębie terenów oznaczonych symbolami literowymi **PU** i **IT** zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych źródeł;
 - 4) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i pobór wody do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody, w sposób zgodny z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej, przemysłowej oraz komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami **KUG5, KUZ1, KUZ2, KUL3**;
 - 3) 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 w sposób zgodny z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej –160 mm lub tłocznej – 50mm.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub zbiorników retencyjnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej w sposób zgodny z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej 200 mm.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) ustala się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, o ile nie istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną w obszarze planu na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **IT2**;

- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej - 32 mm;
- 3) ustala się obowiązek spełnienia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500kW na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, poza liniami rozgraniczającymi terenów, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń, o których mowa w pkt 2;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach strefy ochronnej;
- 5) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych o minimalnym napięciu 0,4kV jako podziemnych;
- 6) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących stacji transformatorowych, a także budowę nowych jako wewnętrznych: wbudowanych w budynek, w wolnostojących budynkach służących do tego celu lub podziemnych.

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

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną w oparciu o sieci telekomunikacyjne oraz urządzenia bezprzewodowe;
- 2) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział VIII

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 12

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

Rozdział IX

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 13

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MWU** – 1500m²,

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MNU** – 500m²,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi **U, UP, US, PU, IT, ZD** – 1500m².

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 6m;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział X

Przepisy szczegółowe

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1 – MNU9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej wolnostojącej, w tym usług użyteczności publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane, parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, w tym obsługi motoryzacji (w tym warsztatów naprawczych, stacji paliw), logistyki i magazynów towarów, składowisk odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiektów produkcyjnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 6) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,4,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 13;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9, w tym strefy ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu na terenie **MNU8**;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z **KUG4, KUZ1, KUL3, KUD1, KUD2, KUD3, KUD7, KUD10, KUD11, KUW6, KUW9, KPJ1, KPJ3**;
- 11) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 15

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub tereny zabudowy usługowej wolnostojącej (w tym usług użyteczności publicznej), wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury. W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, w tym obsługi motoryzacji (w tym warsztatów naprawczych, stacji paliw), logistyki i magazynów towarów, składowisk odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiektów produkcyjnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 6) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25m,
 - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 15m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – do 3 kondygnacji nadziemnych,

- g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o,
- h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
- i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 13;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z **KUG2, KUL1, KUD6**;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 16

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub tereny zabudowy usługowej wolnostojącej (w tym usług użyteczności publicznej), wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury; W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, w tym obsługi motoryzacji (w tym warsztatów naprawczych, stacji paliw), logistyki i magazynów towarów, składowisk odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiektów produkcyjnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25m,
 - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 15m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o,

- h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
- i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 13;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu **MWU2** ustala się z **KUD7**;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu **MWU3** ustala się poprzez teren **U2**;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1 – U19** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, tj. budynki usługowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizację usług komercyjnych, usług publicznych i usług użyteczności publicznej;
- 2) na terenie **U10** możliwość lokalizacji baterijnych magazynów energii wraz z niezbędną, towarzyszącą infrastrukturą techniczną;
- 3) na terenach **U2, U7, U14, U15, U16** zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, w tym obsługi motoryzacji (w tym warsztatów naprawczych, stacji paliw), składowisk odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiektów produkcyjnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 6) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 4,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 13;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9, w tym strefy ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu na terenie **U17**;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG2, KUG3, KUG4, KUG5, KUZ1, KUZ2, KUL1, KUL2, KUL3, KUL4, KUD1, KUD2, KUD4, KUD6, KUD8, KUD10, KUD11, KUW7, KUW9, KPJ6**;
- 11) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 18

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,6,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z §13;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg publicznych **KUZ1, KUL1, KUD2, KUD4**;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 19

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii, usługi użyteczności publicznej, usługi biurowo-administracyjne, obiekty zamieszkania zbiorowego, parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,6,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3;
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 25 m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 4 kondygnacji,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 13;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG2, KUD1, KPJ1**;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU1 – PU12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcji, składów, magazynów, usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rzemiosła, przetwórstwa, wytwórstwa, centra kongresowo-wystawiennicze, parkingi, garaże wielopoziomowe, obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej zieleni izolacyjna;
- 3) dopuszczenie w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza realizacji lokali mieszkalnych służących zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela;

- 4) możliwość lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną, zgodnie z zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 3 i 4;
- 5) na terenach **PU2, PU4, PU5, PU10, PU12** możliwość lokalizacji bateryjnych magazynów energii wraz z niezbędną, towarzyszącą infrastrukturą techniczną;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 9) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 30 m,
 - dla innych budowli - do 60 m;
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 8 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z §13;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9, w tym strefy ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu na terenach **PU12, PU13**;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 13) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG5, KUZ1, KUZ2, KUL1, KUL2, KUL3, KUL4, KUL5, KUD2, KUD4, KUD5, KUD7, KUD8, KUD9, KUW1, KUW2, KUW3, KUW4, KUW5, KUW6, KUW8, KUW13, KPJ2, KPJ4, KPJ5**;
- 14) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 15) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IT1 – IT4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, parkingi, obsługa komunikacyjna;

- 2) ustala się na terenie możliwość lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 1000 kW wraz ze strefą ochronną, zgodnie z zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 3 i 4;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 95% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 40m,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z §13;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych **KUG1, KUG2, KUG5, KUL4, KUD6**;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN1** i **ZN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: stawy, obiekty małej retencji, melioracja wodna, obsługa komunikacyjna, infrastruktura przeciwpowodziowa, ścieżki piesze, ścieżki dydaktyczne, miejsca odpoczynku, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się maksymalną wysokość urządzeń i obiektów: do 8m;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi publicznej **KUG5**;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 23

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, urządzeniami wodnymi, obiektami małej architektury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lasy, parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej, , zieleń naturalna, nieurzadzona i izolacyjna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń i obiektów: do 8m,
 - d) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - e) ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z § 11,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi **KUD2**;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 9) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **ZD1** i **ZD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,2,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 8 m, z wyłączeniem altan działkowych i obiektów gospodarczych, dla których wysokość wynika z przepisów odrębnych,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do 2 kondygnacji,
 - g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45 °,
 - h) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 11,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z §13;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg **KUG1, KUG2, KUD4, KUD5, KUW11, KUW12**;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL3** ustala się przeznaczenie: las i zalesienia to jest grunt użytkowany jako leśny w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 26

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 27

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny garaży;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 4) zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt 9;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 ,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 3 m , ,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji 1,
 - g) ustala się dachy płaskie,
 - h) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zgodnie z § 9;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi **KUD6**;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 12.

§ 28

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KUD1 – KUD11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KUW1 – KUW13** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdných
- 2) dopuszczenie realizacji dróg rowerowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 8) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 35

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki