

**Mazow.03.312.8932**

2006.05.13 zm.wyn.z [Mazow.06.80.2621](#) § 259

**UCHWAŁA Nr 105/XVI/2003  
RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE**

z dnia 3 grudnia 2003 r.

**w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon "Wojciechowice".**

(Warszawa, dnia 16 grudnia 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) oraz na podstawie uchwały nr 238/XXIII/2000 Rady Miejskiej w Ostrołęcie z dnia 30 czerwca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki na wniosek Prezydenta Miasta Ostrołęki uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres regulacji**

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą nr 238/XXIII/2000 Rady Miejskiej w Ostrołęcie z dnia 30 czerwca 2000r. o przystąpieniu do sporządzenia "Zmian w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon Wojciechowice" w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, dokonuje się zmian przeznaczenia i ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tego terenu.

**§ 2. 1.** Obszar opracowania jest ograniczony:

- 1) od wschodu - granicą administracyjną miasta,
  - 2) od zachodu - doliną rzeki "Czeczotka" (północna część jednostki strukturalnej B3 II) oraz linią rozgraniczającą tereny przemysłowe od strefy ekologicznej B3 I,
  - 3) od północy - północną granicą zakładu celulozowo - papierniczego i zakładu elektrociepłowni,
  - 4) od południa - granicą administracyjną miasta.
2. Powierzchnia terenu opracowania wynosi ca 450ha.

**§ 3.** Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowanego terminu jego obowiązywania.

**§ 4.** Przedmiotem "Zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki" jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu objętego planem tj. jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon "Wojciechowice".

**§ 5. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu w ramach jednego obszaru funkcjonalnego,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
- 6) granice strefy ochrony ujęcia wody "Kurpiowska",
- 7) izolacja akustyczna,
- 8) przeznaczenie terenów na rysunku planu oznaczone symbolami:
  - a) PSU - przemysł, składy, usługi,

- b) PSU na tle skośnie kreskowanym - przemysł, składy, usługi z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni,
  - c) P - przemysł,
  - d) P na tle skośnie kreskowanym - przemysł z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni,
  - e) PSU/MW - przemysł, składy, usługi z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego,
  - f) PT - obsługa techniczna miasta,
  - g) PT/PSU - obsługa techniczna miasta i przemysł, składy, usługi,
  - h) PT/PSU - obsługa techniczna miasta i przemysł, składy, usługi z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni,
  - i) U - usługi,
  - j) U/Z - usługi z zielenią towarzyszącą,
  - k) UO - usługi oświaty,
  - l) UN - usługi nauki,
  - m) US - usługi sportu i rekreacji,
  - n) UK - usługi kultu religijnego,
  - o) US (PSU) - usługi sportu i rekreacji lub przemysł, składy, usługi,
  - p) U/MN - usługi z mieszkalnictwem 1-rodzinnym,
  - q) U/MW - usługi z mieszkalnictwem wielorodzinnym,
  - r) MN - mieszkalnictwo jednorodzinne,
  - s) MN/Z - mieszkalnictwo jednorodzinne z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni,
  - t) MN/U - mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami,
  - u) MW - mieszkalnictwo wielorodzinnym,
  - v) R - gospodarstwo rolne,
  - w) ZP - zieleń parkowa,
  - x) ZC - cmentarze,
  - y) ZI - zieleń izolacyjna,
  - z) ZN - zieleń niska nieurządzona,
  - aa) Ls/Z - tereny do zalesienia i zadrzewienie półurządzone,
  - bb) ZD - ogrody działkowe,
- 9) obiekty wpisane do Rejestru Zabytków,
- 10) obiekty objęte ewidencją WKZ,
- 11) miejsca charakterystyczne wymagające szczególnego opracowania posadzki i wnętrz urbanistycznych,
- 12) pomniki przyrody ze strefą ochronną,
- 13) oznaczenia stref ochrony konserwatorskiej,
- 14) usługi w parterach obiektów,
- 15) komunikacja, w tym hierarchia ulic i przebiegi oznaczonych symbolami na rysunku planu:
- a) KUG - droga główne (krajowa nr 61),
  - b) KUZ - ulice zbiorcze (drogi powiatowe),
  - c) KULp - ulica lokalna (powiatowa),
  - d) KUL - ulice lokalne (gminne),
  - e) KUD - ulice dojazdowe (gminne),
  - f) KD - dojazdy (gminne),
  - g) CP - ciągi piesze,
- oraz:
- h) KK - komunikacja kolejowe,
  - i) KP - parkingi,
  - j) G - garaże,
  - k) PM - place manewrowe,
- 17) infrastruktura techniczna, w tym:
- a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV wraz z pasem technicznym,
  - b) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technicznym,
  - c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV,
  - d) budynek elektrociepłowni,
  - e) obiekty źródłowe elektroenergetyki zawodowej,
  - f) stacja elektroenergetyczna 220/110kV "Ostrołęka"
  - g) projektowana stacja elektroenergetyczne 110/15kV,
  - h) tereny urządzeń źródłowych wodociągów zakładowych (z orientacyjnymi granicami),
  - i) tereny urządzeń zakładowych oczyszczalni ścieków (z orientacyjnymi granicami),
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny:
- 1) postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 2) postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu w ramach jednego obszaru funkcjonalnego,

- 3) postulowane nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) postulowane podziały własnościowe,
- 5) granice własności do postulowanej likwidacji,
- 6) istniejące budynki postulowane do zachowania i modernizacji,
- 7) KW - ulice wewnętrzne,
- 8) postulowany wjazd i wyjazd,
- 9) postulowany przebieg jezdni,
- 10) postulat wprowadzenia ścieżki rowerowej,
- 11) postulat utworzenia powiązania pieszego.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) podziały własnościowe,
- 2) zasięg wody wysokiej,
- 3) inne istniejące budynki.

5. Następujące oznaczenia graficzne znajdują się poza granicami ale mają ścisły związek z jego strukturą:

- 1) zasięg wody wysokiej,
- 2) granice strefy ochrony ujęcia wody "Kurpiowska",
- 3) postulowany przebieg jezdni,
- 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV wraz z pasem technicznym,
- 5) tereny urządzeń źródłowych wodociągów zakładowych (z orientacyjnymi granicami),
- 6) tereny urządzeń zakładowych oczyszczalni ścieków (z orientacyjnymi granicami).

**§ 6.** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych oraz wyrisy i wypisy dla poszczególnych działek i większych terenów, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 3 i 4, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dotyczących: ochrony dóbr kultury, zasad ochrony i kształtowania środowiska, komunikacji i zasad obsługi inżynierskiej (rozdział 2).

**§ 7.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ostrołęce, dotyczącą zagospodarowania dzielnicy Wojciechowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2.000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżających pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,
- 9) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, spełniające standardy środowiskowe, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i tarasów,
- 11) zakazie zabudowy - należy przez to rozumieć zakaz wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych,
- 12) budynku niskim - należy przez to rozumieć budynek do 12 m wysokości ponad poziom terenu,
- 13) piwnicy - rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia gospodarcze lub techniczne, w których poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej poziomu terenu,
- 14) suterenu - rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9m w stosunku do przylegającego terenu,
- 15) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 16) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy

- geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 17) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesieniu walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, siedziska, pergole, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe itp.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

#### I. Zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach

**§ 8. 1.** W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej ustala się w planie minimalną wielkość działki nowotworzonej, podlegającej zabudowie:

- a) 450m<sup>2</sup> dla działek z zabudową bliźniaczą,
- b) 600m<sup>2</sup> dla działek z zabudową wolno stojącą,
- c) 900m<sup>2</sup> dla działek na terenach zabudowy mieszkaniowej z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni, z preferencją działek większych.

2. W odniesieniu do terenów usługowych i przemysłowych przed dokonaniem podziału działek, inwestor przedłoży uzasadnienie w postaci koncepcji określającej sposób zagospodarowania działek z zastosowaniem obowiązujących przepisów szczególnych, właściwych dla podziałów nieruchomości.

**§ 9.** W odniesieniu do terenów zabudowy 1-rodzinnej ustala się w planie następujące zasady sytuowania budynków:

- 1) na jednej działce: usytuowanie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, jednego gospodarczego i jednego garażu (ewentualnie na 2 samochody),
- 2) oprócz obowiązujących obecnie przepisów dotyczących sytuowania zabudowy na działce i zagospodarowania działki budowlanej (Dz.U. Nr 15, poz. 140, Dział II, rozdział 1, w szczególności § 12 ust. 8), dopuszcza się bez zgody właściciela sąsiedniej działki w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce:
  - a) dobudowę budynku gospodarczego w granicy działki (o ile taki obiekt istnieje już na sąsiedniej działce),
  - b) dobudowę budynku usługowego w granicy działki (o ile taki obiekt istnieje już na sąsiedniej działce),
  - c) dobudowę budynku mieszkaniowego w granicy działki (o ile taki obiekt istnieje już na sąsiedniej działce),
- 3) linie zabudowy i wysokości obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych w rozdziale 3.

#### II. Ochrona dóbr kultury

**§ 10. 1.** Obowiązuje ochrona prawna następujących zespołów obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) budynki pokoszarowe - przy ul. I Armii Wojska Polskiego 21, 23, 24, 32, 37 i 42 oraz przy ul. Legionowej 15,
- 2) cerkiew - obecnie kościół rzymsko-katolicki przy ul. I Armii Wojska Polskiego 44 i dom duchowieństwa prawosławnego - obecnie plebania ul. I Armii Wojska Polskiego 44.

2. Obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa B3 - dla cmentarza żołnierzy radzieckich z II wojny światowej w Wojciechowicach przy ul. I Armii Wojska Polskiego,
- 2) strefa B4 - strefa zainteresowania konserwatorskiego terenu porosyjskich koszar wojskowych z XIX wieku w Wojciechowicach,
- 3) strefa B5 - strefa ochrony konserwatorskiej zespołu sakralnego - byłej cerkwi prawosławnej, obecnie kościoła rzymsko-katolickiego p.w. św. Wojciecha wraz z plebanią w Wojciechowicach,

3. W granicach stref ochrony konserwatorskiej oraz chronionych układów, zespołów urbanistycznych i w stosunku do obiektów będących pod ochroną konserwatorską:

- 1) prace związane z adaptacją obiektów do nowej funkcji, wszelkie prace budowlane, w tym rozbudowy, remonty, konserwacje obiektów oraz prace związane z zagospodarowaniem działek wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy, starannego zagospodarowania terenów w granicach stref ochrony konserwatorskiej, minimalizacja nowych inwestycji, z wyjątkiem remontów związanych z dbałością o dobry stan techniczny obiektów.

#### III. Zasady ochrony i kształtowania środowiska



**§ 11. 1.** Uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska projektowanych przedsięwzięć wywołana przez instalacje emitujące energie i zanieczyszczenia nie może wykraczać poza granice władania nieruchomością, ani ograniczać użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ustalonym dla nich przeznaczeniem.

2. W ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych obszarów plan ustala warunki dopuszczenia inwestycji kubaturowych, parkingów oraz infrastruktury technicznej w terenach zieleni oraz ustala procent powierzchni terenów przyrodniczo aktywnych.

3. Postuluje się dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN stopniową eliminację, na podstawie przeglądu ekologicznego (również poprzez zmianę funkcji), inwestycji o zwiększonym stopniu uciążliwości.

4. Budowa obiektów produkcyjno-usługowych, handlu hurtowego oraz biurowo-administracyjnych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji przedsięwzięcia.

5. Ustala się ochronę przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza obiektów użyteczności publicznej i zabudowy mieszkaniowej.

**§ 12. 1.** W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:

- 1) ustala się ochronę środowiska przed zagrożeniami poprzez rozwój infrastruktury technicznej osiedla,
- 2) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód i gruntu w jakikolwiek sposób,
- 3) zakazuje się realizacji instalacji powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 4) dla terenów P, PSU, PT, PT/PSU, U, PSU/MW, MW, U/MW, U/MN oraz terenów komunikacji publicznej ustala się obowiązek docelowego odwodnienia powierzchni pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami do kanalizacji deszczowej, zgodnie z § 15 ust. 4 i 5,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN, MN/Z odwodnienie odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub do rowu po wstępnym podczyszczeniu.

2. W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) utrzymuje się odległość nowej zabudowy od torów kolejowych oraz dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia dróg i ulic,
- 3) ustala się dla drogi krajowej - ul. I Armii Wojska Polskiego:
  - a) w odległości do 80m od skrajnej krawędzi jezdni zakaz sytuowania szpitali, oświaty, opieki społecznej oraz innych obiektów związanych ze stałym pobytem użytkowników,
  - b) zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości do 30m od skrajnej krawędzi jezdni i w odległości mniejszej niż 5m od linii rozgraniczającej drogi, a dla obszaru 1P w odległości do 10m bądź 20m od skrajnej krawędzi jezdni i w odległości mniejszej niż 5m od linii rozgraniczającej drogi (w przypadkach opisanych w ustaleniach dla obszaru 1P),
  - c) w odległości pomiędzy 20m a 80m od skrajnej krawędzi jezdni dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń funkcjonalnych i akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach chronionych standardy akustyczne zgodne z Polską Normą,
- 4) dla ulicy zbiorczej KUZ -Bohaterów Westerplatte zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości do 20m od skrajnej krawędzi jezdni i w odległości mniejszej niż 5m od linii rozgraniczającej ulicy,
- 5) dla ulic KUL, KULp, KUD, KD zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od linii rozgraniczającej ulicy,
- 6) dla CP, KP i G zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy,
- 7) dla terenów kolejowych KK zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy pomiędzy skrajną krawędzią toru a ustaloną w planie linią zabudowy w odległości do 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
- 8) nakazuje się realizację nowej zabudowy, o której mowa w pkt 3, w sposób uwzględniający uciążliwości między innymi poprzez:
  - a) odsunięcie zabudowy poza ustaloną linią zabudowy, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
  - b) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, renowacje elewacji, z zastosowaniem materiałów dźwiękochłonnych,

- 9) nakazuje się podczas realizacji dróg i ulic oraz zagospodarowania terenu położonego w ich liniach rozgraniczających:
- zastosowanie ekranów akustycznych (co najmniej na odcinkach postulowanych na rysunku planu),
  - zastosowanie nawierzchni cichobieżnych i zieleni izolacyjnej.
4. W zakresie gospodarki odpadami: zasady utrzymania porządku i czystości określa §18 oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego.
5. W zakresie kształtowania zieleni:
- wyznacza się tereny zieleni: ZP (zieleni parkowa), ZC (cmentarze), ZI (zieleni izolacyjna), ZD (zieleni urządzona i towarzysząca nieurządzona ogródków działkowych),
  - ustala się ochronę pomników przyrody, wyznaczając 15m strefę wokół pnia, w której zabrania się wszelkich prac mogących wpłynąć na warunki wodne oraz warstwę glebową,
  - ustala się ochronę i utrzymanie ciągłości zieleni przyulicznej, utrzymanie zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew poprzez:
    - zachowanie istniejącego drzewostanu zgodnie ze szczegółowymi zapisami planu,
    - przeprowadzanie niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych drzewostanu,
    - wprowadzanie nowych nasadzeń z zastosowaniem właściwych gatunków zgodnie ze szczegółowymi zapisami planu,
    - usuwanie drzew chorych jest możliwe pod warunkiem zastąpienia ich nowymi nasadzeniami na danym terenie - działce,
    - ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie, o ile pozwala na to wiek drzew i cechy gatunkowe,
    - postulat wkomponowywania istniejących pojedynczych drzew i zespołów zieleni w projektowane zagospodarowanie, ci nie dotyczy planowanych korekt układu komunikacyjnego,
  - odstąpienie od obowiązku ochrony drzew jest możliwe w przypadku uzyskania stosownej decyzji administracyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi usuwania drzew lub krzewów,
  - na terenach P, PSU, PT, PT/PSU, U ustala się zagospodarowanie zielenią pasów terenu wzdłuż ulic dojazdowych, ulic lokalnych i ulic zbiorczych oraz wzdłuż granic lokalizacji, zwłaszcza od strony graniczącej z zabudową mieszkaniową i rzeką Czeczotką.
  - nakazuje się zachowanie ciągłości terenów zieleni wzdłuż doliny rzeki Czeczotki oraz ustala zakaz jej przecinania innymi drogami, niż wyznaczone w planie,
  - dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % udziału powierzchni przyrodniczo aktywnej, zgodnie z definicją zapisaną w § 7 (część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowiąca nawierzchni, dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością), powierzchnie te winny być liczone:
    - dla terenów usług U 40% powierzchni działki,
    - dla terenów usług w zieleni U/Z, UN, UO, US(PSU) 60% powierzchni działki, z wyjątkiem 1U/Z 50% powierzchni działki,
    - dla terenów usług sportu US 70% powierzchni działki,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN 65% powierzchni działki,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni MN/Z 75% powierzchni działki,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U 55% powierzchni działki,
    - dla terenów usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną U/MN 45% powierzchni działki,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW 50% powierzchni działki,
    - dla terenów usług z zabudową mieszkaniową wielorodziną U/MW 40% powierzchni działki,
    - dla terenów przemysłu, składu i usług z zabudową mieszkaniową wielorodziną PSU/MW 40% powierzchni działki,
    - dla terenów przemysłu, składów i usług z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni (PSU), dla terenów przemysłu z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni P oraz dla terenów przemysłu, składów, usług i terenów obsługi technicznej miasta z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni PT/PSU 50% powierzchni działki,
    - dla terenów rolnych R 60% powierzchni działki przy przeznaczeniu alternatywnym- usługowym,
    - dla terenów zieleńców ZZ, zieleni parkowej ZP, cmentarzy ZC, zalesienia i zadrzewienia półurządzonych Ls/Z, zieleni niskiej nieurządzonej ZN i ogrodów działkowych ZD 95% powierzchni działki.
6. W zakresie uwzględnienia warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi
- wyklucza się podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody gruntowej poniżej 1m p.p.t.,
  - nakazuje się wykonanie badań geologiczno - inżynierskich dla obiektów lokowanych w zasięgu obszaru o złożonych warunkach gruntowo - wodnych,
  - na pozostałych terenach nakazuje się wykonywanie ekspertyzy geologicznej dla obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 5) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

#### IV. Komunikacja

§ 13. 1. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających ulic obsługujących teren oraz hierarchię funkcjonalną w podziale na:

- 1) ulice główne (krajowe) - oznaczone symbolem KUG na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 35m i postulowanej szerokości jezdni 14m (ul. 1 Armii Wojska Polskiego) zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ulice zbiorcze (powiatowe) - oznaczone symbolem KUZ na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 34m i postulowanej szerokości jezdni 7m (ul. Bohaterów Westerplatte) zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ulica lokalna (powiatowa) - oznaczona symbolem KULp na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m i postulowanej szerokości jezdni 7m (ul. Kołobrzeska) zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ulice lokalne - oznaczone symbolem KUL (gminne) na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m i postulowanej szerokości jezdni 6,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) ulice dojazdowe - oznaczone symbolem KUD (gminne) na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m i postulowanej szerokości jezdni 5,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) dojazdy (sięgacze) - oznaczone na rysunku planu symbolem KD (gminne) o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) ulice wewnętrzne - oznaczone na rysunku planu symbolem KW,
- 8) ciągi pieszo-jezdne i place oznaczone na rysunku planu symbolem CP,
- 9) parkingi publiczne oznaczono na rysunku planu symbolem KP i oddzielono od innych obszarów linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu,
- 10) parkingi prywatne oznaczono na rysunku planu symbolem KP i oddzielono od innych obszarów linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu w ramach jednego obszaru funkcjonalnego,
- 11) garaże oznaczono na rysunku planu symbolem G.

2. Ogranicza się liczbę skrzyżowań z ulicami głównymi i zbiorczymi do wyznaczonych w planie, które są jedynymi dopuszczonymi.

3. Wprowadza się zakaz zjazdów z ulicy głównej do planowanej wzdłuż tej ulicy nowej zabudowy, która powinna być obsługiwana komunikacyjnie od ulic serwisowych lub innych: lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych.

4. Zasady parkowania:

- 1) Parkowanie inwestorzy zapewniają w granicach lokalizacji własnej działki w ilości:
  - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej (tereny MW),
  - b) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (tereny MN), oraz
  - c) minimum 30 miejsc parkingowych na 1.000m<sup>2</sup> usług, składów, przemysłu itp. (tereny P, PSU, PZ, PT, PT/PSU, U, UZ, UO, US, US (PSU), UK, U/MW, U/MN, MN/U oraz dla obiektów handlowych i usługowych na terenach mieszkaniowych) i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe z wyjątkiem obiektów o powierzchni nieprzekraczającej 20m,
- 2) Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla większej ilości działek inwestycyjnych i wspólną ich budowę, o ile dojdzie z działki inwestycyjnej do miejsc parkingowych nie przekracza 300m.
- 3) Dopuszcza się przeznaczenie terenów prywatnych garaży pod inne cele, jeżeli w inny sposób zbilansuje się liczbę miejsc parkingowych.

5. Postuluje się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż ulic: I Armii Wojska Polskiego, Bohaterów Westerplatte, Kołobrzeskiej.

#### V. Zasady obsługi inżynierskiej

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów reprezentowanych w obszarze planu,
- 2) źródłem wody dla odbiorców komunalnych ustala się wodociąg komunalny, zaś dla odbiorców przemysłowych, co najmniej do celów produkcyjnych, własne wodociągi zakładowe,
- 3) ustala się budowę magistrali wodociągowej w ul. 1 Armii WP o parametrze do ustalenia w opracowaniach szczegółowych,
- 4) ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyty wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 15. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) odbiornikiem ścieków komunalnych ustala się rozdzielczy układ kanalizacji miejskiej za pośrednictwem



nowowymybudowanego kolektora w ul. Bohaterów Westerplatte,

- 2) ustala się pełen rozdział kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
- 3) odbiornikiem wód deszczowych ustala się układ istniejących i projektowanych kanałów deszczowych,
- 4) w celu usunięcia z wód deszczowych związków ropopochodnych oraz szlamu i piasku na wylotach kanałów deszczowych do odbiorników ustala się obowiązek instalowania separatorów zanieczyszczeń lub równoważnych urządzeń podczyszczających,
- 5) ustala się zakaz odprowadzania do cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu,
- 6) ustala się konieczność pełnego przełączenia kanalizacji sanitarnej na terenie Wojciechowic z dotychczasowego odbiornika na terenie zakładów "Interce!" do nowowymybudowanego kolektora ściekowego w ul. Bohaterów Westerplatte,
- 7) ustala się skanalizowanie części Wojciechowic położonej po wschodniej stronie torów kolejowych w układzie pompowym jako zlewni wydzielonej.

**§ 16. W zakresie ucieplnienia:**

- 1) w grupie mieszkalnictwa wielorodzinnego ustala się ucieplnienie w oparciu o miejski system zdalczyny,
- 2) w grupie mieszkalnictwa jednorodzinnego ustala się ucieplnienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla,
- 3) w grupie pozostałych odbiorców w obszarze planu, w tym przemysłu i usług nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno ciepło z sieci ciepłowniczej, paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną,
- 4) postuluje się w przyszłości modernizację systemu ciepłowniczego z uwzględnieniem przełożenia rur ciepłowniczych pod ziemię.

**§ 17. W zakresie gazyfikacji przewodowej:**

- 1) ustala się zasadę gazyfikacji obszaru planu gazem średnioprężnym z istniejącej stacji I i II stopnia "Ostrołęka" przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) ustala się budowę magistrali gazowej średniego ciśnienia od stacji "Ostrołęka" w ulicach Bohaterów Westerplatte, Kołobrzeskiej, 5 Pułku Ułanów i 1 Armii WP o parametrze do ustalenia w opracowaniach szczegółowych,
- 3) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 4) linia parkanów winna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu, w linii parkanów należy umieszczać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) dla potrzeb rozbudowy sieci gazowej należy zabezpieczyć źródła finansowania,
- 6) strefy ograniczonego użytkowania (kontrolne) wokół gazociągów - określają przepisy szczególne i odrębne.

**§ 18. W zakresie elektroenergetyki:**

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z rozdzielni przy istniejącym i projektowanym RPZ,
- 2) ustala się lokalizację projektowanej stacji transformatorowej "Wojciechowice" wraz z przebiegiem linii zasilających 110kV,
- 3) ustala się pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV o szerokości 19m od osi linii,
- 4) ustala się pas techniczny wzdłuż projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 9m od osi linii.

**§ 19. W zakresie telekomunikacji ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejących rozbudowanych central automatycznych w Ostrołęce.**

**§ 20. W zakresie usuwania odpadów:**

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym,
- 2) przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki,
- 3) ustala się, że docelowo odpady komunalne powstające w obszarze planu będą unieszkodliwiane w spalarni lub równoważnym obiekcie, który ma zostać wybudowany dla potrzeb całego miasta,
- 4) ustala się obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.



### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe w zakresie warunków i zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych, kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

##### I. Podział na obszary funkcjonalne

**§ 21.** 1. Obszar opracowania dzieli się na obszary funkcjonalne o różnym przeznaczeniu, oznaczone zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 8 i 15.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 tego paragrafu ustala się w planie szczegółowe zasady zagospodarowania, określone poniżej w rozdziale 3.

##### II. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

**§ 22.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe, w tym stacja benzynowa,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 30 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyżej usytuowanego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z §13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego) oraz ograniczenie skrzyżowań z drogą KUG (1 Armii Wojska Polskiego) do jednego wjazdu,
    - obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej serwisowej KW równoległej do drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 23.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 2PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zieleni towarzysząca przemysłowi, składom i usługom jako przeznaczenie podstawowe,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 30 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyżej usytuowanego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - e) w północnej strefie tego obszaru funkcjonalnego, graniczącej z obszarami 1P i 1PT, oznaczonej graficznie na rysunku planu skośnym kreskowaniem - nakaz utrzymania minimum 50% powierzchni aktywnej przyrodniczo, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 -12,
  - f) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (1 Armii Wojska

Polskiego) oraz ograniczenie skrzyżowań z drogą KUG (1 Armii Wojska Polskiego) do jednego wjazdu,  
– obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej serwisowej KW równoległej do drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),

h) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 24.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 3PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających dojazdu KD (Energetyczna),
    - z ominięciem pasa technicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV o szerokości po 19m od osi linii,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.
  - d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające dojazdu KD (Energetyczna),
    - obsługa komunikacyjna od dojazdu KD (Energetyczna),
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 25.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 4PSU, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - b) w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulicy KUL (Kołobrzaska),
  - c) w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających od terenu 1ZD i 1ZI,
  - d) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - e) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - f) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
  - g) w zakresie układu komunikacji:
  - h) obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KULp (Kołobrzaska),
  - i) obsługa komunikacyjna od ulicy KULp (Kołobrzaska),
  - j) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 26.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 5PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - e) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - f) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - g) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),

- w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KULp (Koło-brzeska),
  - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających od terenu 1ZD,
  - od linii rozgraniczających terenu 3ZN zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
- c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
- d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
- e) w zakresie układu komunikacji:
- obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) i KULp (Koło-brzeska),
  - obsługa komunikacyjna od ulicy KULp (Koło-brzeska),
- f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 27.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 6PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulicy KULp (Koło-brzeska) i od ulicy KUL,
  - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających od terenu 2ZI,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
- c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
- d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
- e) w zakresie układu komunikacji:
- obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KULp (Koło-brzeska), oznaczone na rysunku planu,
  - obsługa komunikacyjna od ulicy KULp (Koło-brzeska),
- f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 28.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 7PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) urządzenia źródłowych wodociągów zakładowych oraz stacja elektroenergetyczna 110/15kV, jako przeznaczenie uzupełniające,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
  - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUD,
  - z ominięciem pasa technicznego wzdłuż projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110kV o szerokości po 9m od osi linii,
  - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających terenu 4ZN,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
- c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
- d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
- e) w zakresie układu komunikacji:

- obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy Bohaterów Westerplatte, oznaczone na rysunku planu,
  - obsługa komunikacyjna od drogi serwisowej wzdłuż ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) i od ulicy KUD,
- f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 29.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 8PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) parking wzdłuż ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) jako przeznaczenie postulowane,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających terenu 7ZP,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte), oznaczone na rysunku planu,
    - obsługa komunikacyjna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 30.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 9PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) teren w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - e) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
  - f) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego) i KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - obsługa komunikacyjna od ulicy KUL,
  - g) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 31.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 10PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,



- c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL (Batalionu Czwartaków),
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego), oznaczone na rysunku planu,
    - obsługa komunikacyjna od ulicy KUL (Batalionu Czwartaków),
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 32.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) urządzenia źródłowych wodociągów zakładowych oraz urządzenia zakładowych oczyszczalni ścieków jako przeznaczenie uzupełniające,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń §11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
  - b) w przypadku zagospodarowania terenu wzdłuż ulicy przez jeden podmiot gospodarczy władający terenem, w obszarze stosuje się następujący zapis: dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od skrajnej krawędzi jezdni ulicy głównej KUG, pod warunkiem zapewnienia powiązań komunikacyjnych z istniejącymi wjazdami,
  - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - d) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - e) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - f) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11-12; w granicach strefy ujęcia wody "Kurpiowska" obowiązują ograniczenia zainwestowania, zgodnie z decyzją administracyjną na mocy której wyznaczono tę strefę, a w szczególności zakaz wprowadzania jakichkolwiek substancji szkodliwych do gruntu,
  - g) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego) oraz ograniczenie skrzyżowań z drogą główną do dwóch wjazdów,
  - h) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 33.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 2P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zieleń towarzysząca przemysłowi, składom i usługom jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) urządzenia źródłowych wodociągów zakładowych, jako przeznaczenie uzupełniające,
  - e) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - f) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,

- 2) sposób zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających obszaru 7ZP,
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
    - z ominięciem pasa technicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznych 110kV o szerokości po 19m od osi linii,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 2 i w § 9 ust. 1. pkt 2 niniejszej uchwały,
  - d) w północnej części obszaru funkcjonalnego, sąsiadujący z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony na rysunku planu skośnym kreskowaniem, pas z nakazem utrzymania minimum 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej, na granicy z terenem 5MN/U wprowadzić minimum 12m pas zieleni izolacyjnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne z §13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) oraz ograniczenie skrzyżowań z ulicą KUZ do jednego wjazdu,
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 34.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1PT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obsługa techniczna miasta, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia źródłowych wodociągów zakładowych jako przeznaczenie uzupełniające,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy z ominięciem pasa technicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV o szerokości 19m od osi linii,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 35.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1PT/PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obsługa techniczna miasta, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) przemysł, składy, usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zieleń towarzysząca przemysłowi, składom i usługom jako przeznaczenie podstawowe,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
  - c) w północnej strefie tego obszaru funkcjonalnego, graniczącej z obszarami 1P i 1PT, oznaczonej graficznie na rysunku planu skośnym kreskowaniem- nakaz utrzymania minimum 50% powierzchni aktywnej przyrodniczo, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - d) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi głównej (1 Armii Wojska Polskiego) oraz:

- ograniczenie skrzyżowań z drogą główną do dwóch wjazdów,
  - obsługa komunikacyjna z ulicy KW (serwisowej) równoległej do drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
- e) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 36.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL,
    - w liniach rozgraniczając placu pieszego CP,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) przy ewentualnej rozbudowie obiektów hotelowych od strony wschodniej należy uwzględnić potrzebę kształtowania pierzei placu oznaczonego symbolem CP na rysunku planu,
  - d) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - e) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - f) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - g) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - obsługa komunikacyjna z ulicy KUL i dojazdu KD (Bielik i Makarowej),
  - h) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 37.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1U/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zieleni towarzysząca usługom, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL (5-go Pułku Ułanów) i ulicy KUL,
    - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczającej obszaru 1ZP,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) nakaz utrzymania minimum 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - f) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (Wojska Polskiego) i ulicy KUL (5-go Pułku Ułanów),
    - obsługa komunikacyjna tylko od ulic KUL,
  - g) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 38.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 2U/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zieleni towarzysząca usługom, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) parking wzdłuż ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) jako przeznaczenie postulowane,

- d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
- e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUD
    - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających terenu ZP,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) nakaz utrzymania minimum 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) oraz ograniczenie skrzyżowań z ulicą KUZ (Bohaterów Westerplatte) do jednego wjazdu,
    - obsługa komunikacyjna od ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) i KUD,
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20

**§ 39.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 3U/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zieleń towarzysząca usługom, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUD (gen. Turskiego),
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) nakaz utrzymania minimum 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - obsługa komunikacyjna tylko od ulicy KUD (gen. Turskiego),
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 40.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 4U/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) stacja elektroenergetyczna 110/15kV, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie alternatywne,
  - c) zieleń towarzysząca usługom, jako przeznaczenie alternatywne,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia alternatywnego na tym obszarze będzie możliwa po pisemnej rezygnacji zarządzającego siecią elektroenergetyczną z realizacji funkcji stacji elektroenergetycznej,
  - e) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - f) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUD (gen. Turskiego),



- w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
- d) nakaz utrzymania minimum 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
- e) w zakresie układu komunikacji:
  - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (Wojska Polskiego),
  - obsługa komunikacyjna tylko od ulicy KUD (gen. Turskiego),
- f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 41.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1- 4 UO ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi oświaty, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo w ograniczonym zakresie jako przeznaczenie towarzyszące (np. mieszkania dla nauczycieli),
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic KUL i KUD,
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
    - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających obszaru 1ZZ,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, dopuszcza się lokalnie akcenty architektoniczne, nie wyższe niż 16,0m,
  - c) nakaz utrzymania minimum 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - d) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulic KUL i KUD,
    - obsługa komunikacyjna od przyległych ulic KUL i KUD,
  - e) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 42.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1UN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi nauki, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo w ograniczonym zakresie towarzyszące jako przeznaczenie dopuszczone (np. mieszkania dla nauczycieli),
  - c) inne usługi nieuciążliwe, wspomagające program naukowy, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUJ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KULp (Kołobrzaska) i KUL,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, dopuszcza się lokalnie akcenty architektoniczne, nie wyższe niż 16,0 m,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) nakaz utrzymania minimum 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KULp (Kołobrzaska) i KUL,
    - obsługa komunikacyjna terenu od ulicy KUL (Kołobrzaska) i ulic KUL,
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 43.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi kultu religijnego, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,

- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL (Batalionu Czwartaków), ulicy KUD i dojazdu KD,
  - b) nakaz utrzymania 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce,
  - c) istniejąca zabudowa zabytkowa do adaptacji i prac konserwatorskich bez wprowadzania nowej zabudowy i zmiany wysokości, obszar w strefie ochrony konserwatorskiej B5, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - d) nakaz utrzymania minimum 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego)
    - obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy KUL (Batalionu Czwartaków), ulicy KUD i dojazdu KD,
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 44.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, dopuszcza się lokalnie akcenty architektoniczne, nie wyższe niż 16,0m,
  - c) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - d) nakaz utrzymania minimum 70% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - obsługa komunikacyjna obszaru od ulic KUL i KUD,
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 45.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolami 1US/PSU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu i rekreacji jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) przemysł, składy i usługi wszelkiego rodzaju jako przeznaczenie podstawowe (alternatywnie),
  - c) parking wzdłuż ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) jako przeznaczenie postulowane,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUD,
    - pozostałe zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - d) obowiązek utrzymania minimum 60% powierzchni przyrodniczo, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - e) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - obsługa komunikacyjna obszaru od drogi serwisowej wzdłuż ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte) i ulicy KUD,
  - f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 46.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-8 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach, wolnostojące i bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wbudowane nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest nieuciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie większy niż 10% udział powierzchni usługowych w powierzchni całego budynku mieszkalnego,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic KUL, KUD i dojazdów KD,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) możliwość remontu istniejących obiektów mieszkalnych oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy na działkach terenów mieszkaniowych, na których istnieje budynek mieszkalny,
  - d) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i w § 9 ust. 1. pkt 1-3 niniejszej uchwały,
  - e) obowiązek utrzymania minimum 65% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12, ; ponadto w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w strefie przyległej do drogi głównej w pasie od 20 do 80 m od linii rozgraniczającej drogi KUG, należy stosować zabezpieczenia antyhałasowe dla zabudowy mieszkaniowej,
  - f) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13,
    - obsługa komunikacyjna obszaru od ulic KUL, ulic KUD i dojazdów KD,
    - istnieje obowiązek wydzielenia dróg wewnętrznych - prywatnych w przypadku wystąpienia o warunki zabudowy, bądź podziału działek, wydzielenie dróg będzie możliwe po uzgodnieniu z właściwymi organami i za zgodą wszystkich właścicieli, którym nowo wydzielana działka lub nowa zabudowa może ograniczyć - utrudnić dojazd do ich działek i zabudowań,
  - g) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 47.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-3 MN/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo jednorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zieleń towarzysząca funkcji mieszkaniowej, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) usługi wbudowane nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest nieuciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie większy niż 10% udział powierzchni usługowych w powierzchni całego budynku mieszkalnego,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic KUL, KUD i dojazdów KD,
    - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających obszarów 2Ls/Z i 3Ls/Z,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) możliwość remontu istniejących obiektów mieszkalnych oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy na działkach terenów mieszkaniowych, na których istnieje budynek mieszkalny,
  - d) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i w § 9 ust. 1. pkt 1 - 3 niniejszej uchwały.
  - e) obowiązek utrzymania 75% powierzchni biologicznie aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12, ponadto w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w strefie przyległej do drogi głównej w pasie od 20 do 80m od linii rozgraniczającej drogi KUG, należy stosować zabezpieczenia antyhałasowe dla zabudowy mieszkaniowej,
  - f) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13,
    - obsługa komunikacyjna obszaru od ulic KUL, KUD i dojazdów KD,

- istnieje obowiązek wydzielenia dróg wewnętrznych - prywatnych w przypadku wystąpienia o warunki zabudowy, bądź podziału działek, wydzielenie dróg będzie możliwe po uzgodnieniu z właściwymi organami i za zgodą wszystkich właścicieli, którym nowo wydzielana działka lub nowa zabudowa może ograniczyć - utrudnić dojazd do ich działek i zabudowań,

g) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 48.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-5 MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo jednorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest nieuciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie większy niż 50% udział powierzchni usługowych w stosunku do powierzchni całego budynku mieszkalnego,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni ulicy i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic KUL, KUD i dojazdów KD,
  - b) wysokość zabudowy- maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) obowiązek lokowania usług w parterach budynków przynajmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu,
  - d) możliwość remontu istniejących obiektów mieszkalnych oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy na działkach terenów mieszkaniowych, na których istnieje budynek mieszkalny,
  - e) obowiązek utrzymania 55% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12; ponadto w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w strefie przyległej do drogi głównej w pasie od 20 do 80m od linii rozgraniczającej drogi KUG, należy stosować zabezpieczenia antyhałasowe dla zabudowy mieszkaniowej,
  - f) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i w § 9 ust. 1. pkt 1-3 niniejszej uchwały,
    - w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13,
    - obsługa komunikacyjna obszaru od ulic KUL, KUD i dojazdów KD, od drogi serwisowej ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte), wyjątkowo od drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - nakazuje się wspólną dla minimum dwóch działek obsługę komunikacyjną od drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - istnieje obowiązek wydzielenia dróg wewnętrznych - prywatnych w przypadku wystąpienia o warunki zabudowy, bądź podziału działek, wydzielenie dróg będzie możliwe po uzgodnieniu z właściwymi organami i za zgodą wszystkich właścicieli, którym nowo wydzielana działka lub nowa zabudowa może ograniczyć - utrudnić dojazd do ich działek i zabudowań,
  - h) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 49.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolami 1,2 U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo jednorodzinne, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na ten teren jest nieuciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie większy niż 65% udział powierzchni usługowych w stosunku do powierzchni całego budynku mieszkalnego,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni ulicy i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic KUL i KUD,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) obowiązek lokowania usług w parterach budynków przynajmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu,



- d) możliwość remontu istniejących obiektów mieszkalnych oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy na działkach terenów mieszkaniowych, na których istnieje budynek mieszkalny,
- e) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
- f) zagospodarowanie przestrzenne eksponowanej działki w rejonie planowanego ronda na skrzyżowaniu ulic: 1 Armii Wojska Polskiego i Bohaterów Westerplatte wymaga stworzenia interesujących "ram przestrzennych" dla najważniejszego w granicach tego planu skrzyżowania ; wprowadzana nowa architektura ma reprezentować wartości artystyczne,
- g) obszar 1U/MN w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
- h) obowiązek utrzymania 45% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12; ponadto w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w strefie przyległej do drogi głównej w pasie od 20 do 80m od linii rozgraniczającej drogi KUG, należy stosować zabezpieczenia antyhałasowe dla zabudowy mieszkaniowej,
- i) w zakresie układu komunikacji:
  - obowiązują ustalenia ogólne § 13,
  - obsługa komunikacyjna obszaru od ulic KUL i KUD,
  - istnieje obowiązek wydzielenia dróg wewnętrznych - prywatnych w przypadku wystąpienia o warunki zabudowy, bądź podziału działek, wydzielenie dróg będzie możliwe po uzgodnieniu z właściwymi organami i za zgodą wszystkich właścicieli, którym nowo wydzielana działka lub nowa zabudowa może ograniczyć - utrudnić dojazd do ich działek i zabudowań,
- j) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 50.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-3 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo wielorodzinne, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest nieuciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie większy niż 10% udział powierzchni usługowych w powierzchni całego budynku mieszkalnego,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic KUL, KUD, dojazdów KD i parkingu KP,
    - w odległości minimum 3m od linii rozgraniczających obszaru 1ZZ,
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi toru i w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) obowiązek lokowania usług w parterach budynków przynajmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu,
  - d) obszar 1MW w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - e) obowiązek utrzymania 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12; ponadto w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w strefie przyległej do drogi głównej w pasie od 20 do 80 m od linii rozgraniczającej drogi KUG, należy stosować zabezpieczenia antyhałasowe dla zabudowy mieszkaniowej,
  - f) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13,
    - obsługa komunikacyjna obszaru od ulic KUL, KUD i dojazdów KD,
  - b) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 51.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1PSU/MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przemysł i składy, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkiego rodzaju, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na tym obszarze jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni ulicy i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL (Bohaterów Westerplatte),
  - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulicy KULp (Kołbrzeska),
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych, które mogą być wyższe,
- c) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
- d) obowiązek utrzymania 40% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
- e) w zakresie układu komunikacji:
  - obowiązują ustalenia ogólne z § 13, a w szczególności linie rozgraniczające ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte),
  - obsługa komunikacyjna obszaru od ulic KULp (Kołbrzeska),
- f) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 52.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-2 U/MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo wielorodzinne, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na ten teren jest nieuciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie większy niż 30% udział powierzchni usługowych w stosunku do powierzchni całego budynku mieszkalnego,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości minimum 30m od skrajnej krawędzi jezdni drogi i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi KUG (1 Armii Wojska Polskiego),
    - w odległości minimum 20m od skrajnej krawędzi jezdni ulicy i w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy KUL (Bohaterów Westerplatte),
    - w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic KUL, KUD i dojazdu KD,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) obowiązek lokowania usług w parterach budynków przynajmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu,
  - d) możliwość remontu istniejących obiektów mieszkalnych oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy na działkach terenów mieszkaniowych, na których istnieje budynek mieszkalny,
  - e) zasady kształtowania działek i zabudowy na działkach z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 i § 9 niniejszej uchwały,
  - f) obszary w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - g) obowiązek utrzymania 40% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12, ponadto w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w strefie przyległej do drogi głównej w pasie od 20 do 80 m od linii rozgraniczającej drogi KUG, należy stosować zabezpieczenia antyhałasowe dla zabudowy mieszkaniowej,
  - h) w zakresie układu komunikacji:
    - obowiązują ustalenia ogólne § 13,
    - obsługa komunikacyjna od ulicy serwisowej wzdłuż ulicy KUZ (Bohaterów Westerplatte), od ulic KUL, KUD (Partyzantów) i dojazdu KD (Bielik i Makarowej),
  - i) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 53.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) gospodarstwo rolne, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi wszelkich typów, jako przeznaczenie podstawowe (alternatywnie),
  - c) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na ten teren jest stosowanie się do ustaleń § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 3 m od linii rozgraniczających terenu 2Ls/Z,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu i nie więcej niż 2 kondygnacje,
  - c) obowiązek utrzymania 40% powierzchni przyrodniczo aktywnej (przy przeznaczeniu pod usługi), w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,

- d) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 13,
- e) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 14 - 20.

**§ 54.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-3 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) parki, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej, z przewagą gatunków rodzimych,
  - b) zagospodarowanie ścieżek, placyków, miejsc do siedzenia,
  - c) urządzenie parku poprzedzić wykonaniem szczegółowego projektu,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie pojedynczych pawilonów o wysokości do 5m, jednokondygnacyjnych, o formie "ogrodowej" i funkcji obsługującej teren,
  - e) obszar 1ZP w strefie ochrony konserwatorskiej B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - f) obowiązek utrzymania 95% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12.

**§ 55.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1ZC, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) cmentarz wojenny - miejsce pamięci narodowej,
  - b) zakaz pochówku zmarłych,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nakaz zachowania i pielęgnacji zieleni wysokiej i niskiej i zagospodarowanie ścieżek, placyków, miejsc do siedzenia,
  - b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B3 i B4, w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ustalenia § 10,
  - c) obowiązek utrzymania 40% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12.

**§ 56.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-2 ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń izolacyjna, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej, z przewagą gatunków odpornych na podwyższone zasolenie gleby i zanieczyszczenia wód gruntowych i powietrza,
  - b) zagospodarowanie ścieżek, placyków, miejsc do siedzenia,
  - c) postulat przełożenia ciepłociągu z obszarów 1ZI i 2ZI,
  - d) obowiązek utrzymania 95% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12.

**§ 57.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-5 ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń niska nieurządzona, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) utrzymanie naturalnej zieleni,
  - b) możliwość wprowadzenia na tym obszarze ścieżek pieszych, rowerowych, aranżacji miejsc odpoczynku itp.,
  - c) obowiązek utrzymania 95% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12.

**§ 58.** Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-3 Ls/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zalesienia i zadrzewienia w formie półurządzonej, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie ścieżek, placyków, miejsc do siedzenia,

c) obowiązek utrzymania 95% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12.

**§ 59.** Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) ogrody działkowe, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie ścieżek, placyków, miejsc do siedzenia,
  - b) obowiązek utrzymania 95% powierzchni przyrodniczo aktywnej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 11 - 12,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie pawilonów o wysokości do 5m, jednokondygnacyjnych, o formie "ogrodowej" i funkcji obsługującej teren.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 60.** Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że nie naruszy to obowiązującej struktury funkcjonalnej i nie spowoduje takich zmian, które uniemożliwiłyby realizację zasadniczych ustaleń tegoż planu.

**§ 61.** W planie respektuje się zmianę klasyfikacji gruntów z użytkowania rolniczego na nierolnicze.

**§ 62.** 1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, U/Z, PSU, US, MN, MW, MN/Z, U/MN i U/MW, a dotyczących nowych terenów usługowych, przemysłowych i mieszkaniowych, dotychczas użytkowanych jako grunty niebudowlane.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się:

- a) dla usług U, przemysłu, składów i usług PSU, mieszkalnictwa: MN, MW, oraz mieszkalnictwa z usługami: MN/U, MW/U i dla usług z mieszkalnictwem: U/MN i U/MW - w wysokości 20%,
- b) dla terenów usług z zielenią i mieszkalnictwa z zielenią - w wysokości 10%, z wyłączeniem terenów będących własnością miasta.

**§ 63.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

**§ 64.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Ostrołęce w sposób zwyczajowo przyjęty.

**§ 65.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 66.** Z chwilą wejścia w życie uchwały traci ważność miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki (Dz.Urz. Woj. Ostrołęckiego z 1994r. Nr 2, poz. 9) dla obszaru określonego w nowym planie.

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

## **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon "Wojciechowice"**

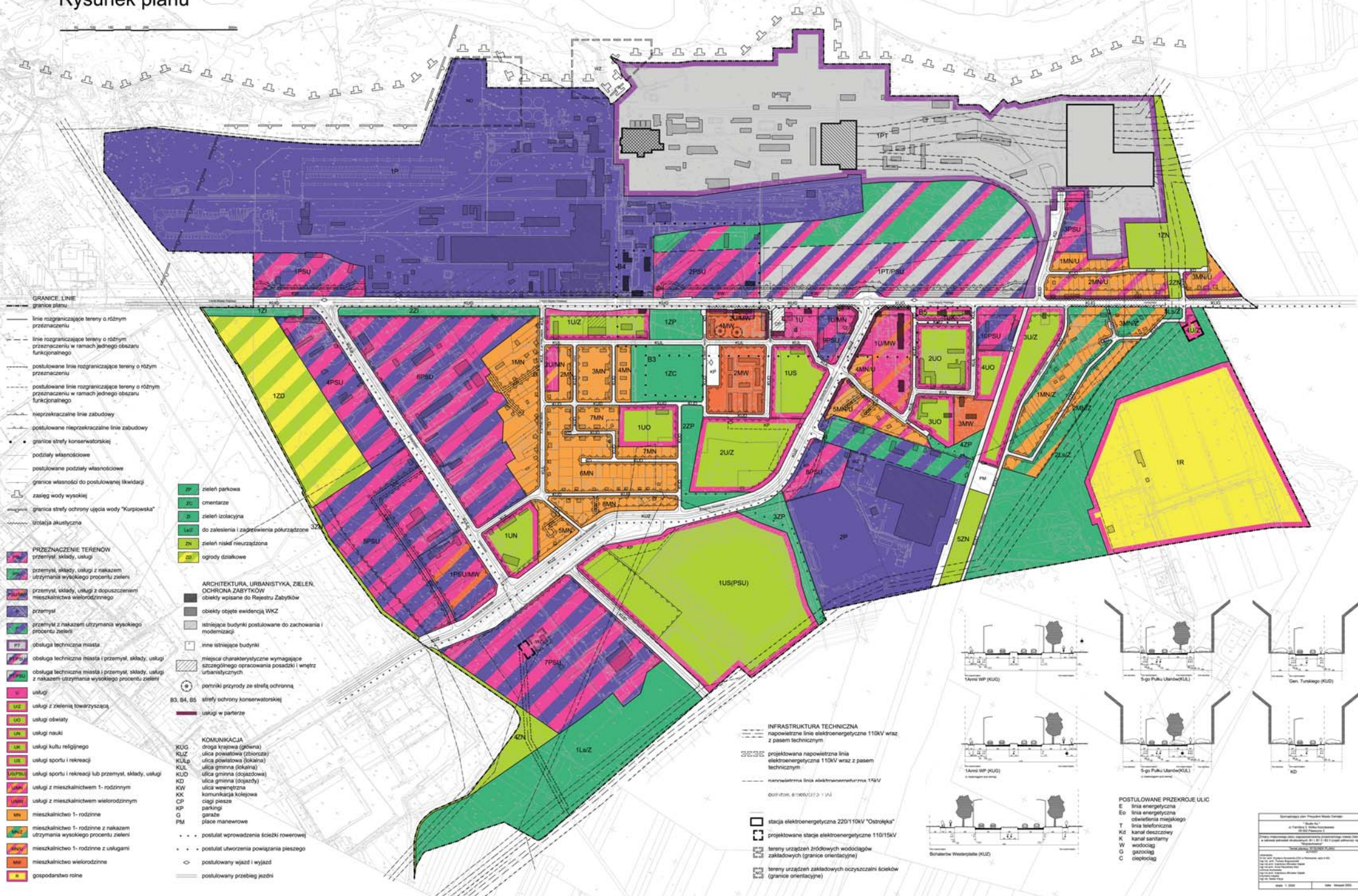
**skala 1 : 2.000**  
(grafikę pominięto)



# Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna)- rejon "Wojciechowice" skala 1: 2000

## Rysunek planu

ZALĄCZNIK NR 1 do Uchwały nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołce z dnia 3 grudnia 2003 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 312, poz. 8932 z dnia 16 grudnia 2003 r.)

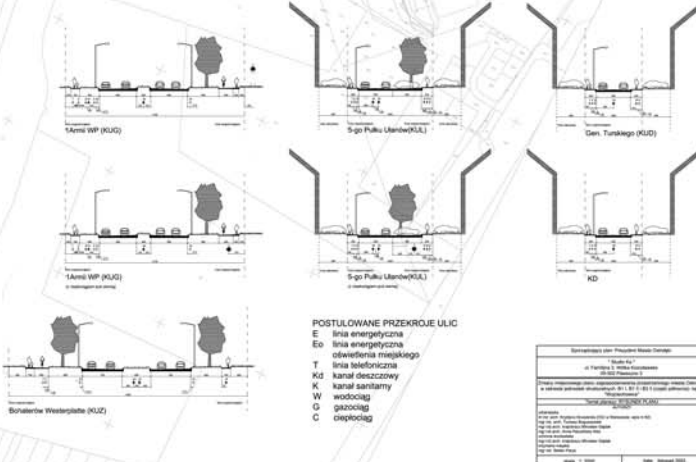


- GRANICE LINIE granice planu
- - - - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- - - - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu w ramach jednego obszaru funkcjonalnego
- - - - - postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- - - - - postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu w ramach jednego obszaru funkcjonalnego
- - - - - nieprzekraczalne linie zabudowy
- - - - - postulowane nieprzekraczalne linie zabudowy
- - - - - granice strefy konserwatorskiej
- - - - - podziały własnościowe
- - - - - postulowane podziały własnościowe
- - - - - granice własności do postulowanej likwidacji
- - - - - zasięg wody wysokiej
- - - - - granica strefy ochrony ujęcia wody "Kurpiowska"
- - - - - izolacja akustyczna

- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- przemysł, składy, usługi z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni
- przemysł, składy, usługi z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego
- przemysł
- przemysł z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni
- obsługa techniczna miasta
- obsługa techniczna miasta i przemysł, składy, usługi
- obsługa techniczna miasta i przemysł, składy, usługi z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni
- usługi
- usługi z zielenią towarzyszącą
- usługi oświaty
- usługi nauki
- usługi kultu religijnego
- usługi sportu i rekreacji
- usługi sportu i rekreacji lub przemysł, składy, usługi
- usługi z mieszkalnictwem 1- rodzinnym
- usługi z mieszkalnictwem wielorodzinnym
- mieszkalnictwo 1- rodzinne
- mieszkalnictwo 1- rodzinne z nakazem utrzymania wysokiego procentu zieleni
- mieszkalnictwo 1- rodzinne z usługami
- mieszkalnictwo wielorodzinne
- gospodarstwo rolne

- zieleni parkowa
  - cmentarze
  - zieleni izolacyjna
  - do zalesienia i zagrodzenia pokrzyżowane
  - zieleni niskiej nieurządzonej
  - ogródki działkowe
- ARCHITEKTURA, URBANISTYKA, ZIELER, OCHRONA ZABYTKÓW
  - obiekty wpisane do Rejestru Zabytków
  - obiekty objęte ewidencją WKZ
  - istniejące budynki postulowane do zachowania i modernizacji
  - inne istniejące budynki
  - miejsca charakterystyczne wymagające szczególnego opracowania posadzki i wnętrza urbanistycznych
  - potrzebki przyrody ze strefą ochronną
  - strefy ochrony konserwatorskiej
  - usługi w parterze
- KOMUNIKACJA
  - droga krajowa (główna)
  - ulica powiatowa (główna)
  - ulica powiatowa (lokalna)
  - ulica gminna (główna)
  - ulica gminna (dojazdowa)
  - ulica gminna (dojazdowa)
  - ulica wewnetrzna
  - komunikacja kolejowa
  - ciągi piesze
  - parkingi
  - garaże
  - placze manewrowe
- postulat wprowadzenia ścieżki rowerowej
  - postulat utworzenia powiązania pieszelego
  - postulowany wjazd i wyjazd
  - postulowany przebieg jezdnii

- infrastruktura techniczna
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technicznym
  - projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technicznym
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
- stacja elektroenergetyczna 220/110kV "Ostrołka"
  - projektowane stacje elektroenergetyczne 110/15kV
  - tereny urządzeń źródłowych wodociągów zakładowych (granice orientacyjne)
  - tereny urządzeń zakładowych oczyszczalni ścieków (granice orientacyjne)



Projektant: *[firma]*  
Data: *[data]*  
Lp. poz. 1-100  
Lp. poz. 101-200  
Lp. poz. 201-300  
Lp. poz. 301-400  
Lp. poz. 401-500  
Lp. poz. 501-600  
Lp. poz. 601-700  
Lp. poz. 701-800  
Lp. poz. 801-900  
Lp. poz. 901-1000  
Lp. poz. 1001-1100  
Lp. poz. 1101-1200  
Lp. poz. 1201-1300  
Lp. poz. 1301-1400  
Lp. poz. 1401-1500  
Lp. poz. 1501-1600  
Lp. poz. 1601-1700  
Lp. poz. 1701-1800  
Lp. poz. 1801-1900  
Lp. poz. 1901-2000  
Lp. poz. 2001-2100  
Lp. poz. 2101-2200  
Lp. poz. 2201-2300  
Lp. poz. 2301-2400  
Lp. poz. 2401-2500  
Lp. poz. 2501-2600  
Lp. poz. 2601-2700  
Lp. poz. 2701-2800  
Lp. poz. 2801-2900  
Lp. poz. 2901-3000  
Lp. poz. 3001-3100  
Lp. poz. 3101-3200  
Lp. poz. 3201-3300  
Lp. poz. 3301-3400  
Lp. poz. 3401-3500  
Lp. poz. 3501-3600  
Lp. poz. 3601-3700  
Lp. poz. 3701-3800  
Lp. poz. 3801-3900  
Lp. poz. 3901-4000  
Lp. poz. 4001-4100  
Lp. poz. 4101-4200  
Lp. poz. 4201-4300  
Lp. poz. 4301-4400  
Lp. poz. 4401-4500  
Lp. poz. 4501-4600  
Lp. poz. 4601-4700  
Lp. poz. 4701-4800  
Lp. poz. 4801-4900  
Lp. poz. 4901-5000  
Lp. poz. 5001-5100  
Lp. poz. 5101-5200  
Lp. poz. 5201-5300  
Lp. poz. 5301-5400  
Lp. poz. 5401-5500  
Lp. poz. 5501-5600  
Lp. poz. 5601-5700  
Lp. poz. 5701-5800  
Lp. poz. 5801-5900  
Lp. poz. 5901-6000  
Lp. poz. 6001-6100  
Lp. poz. 6101-6200  
Lp. poz. 6201-6300  
Lp. poz. 6301-6400  
Lp. poz. 6401-6500  
Lp. poz. 6501-6600  
Lp. poz. 6601-6700  
Lp. poz. 6701-6800  
Lp. poz. 6801-6900  
Lp. poz. 6901-7000  
Lp. poz. 7001-7100  
Lp. poz. 7101-7200  
Lp. poz. 7201-7300  
Lp. poz. 7301-7400  
Lp. poz. 7401-7500  
Lp. poz. 7501-7600  
Lp. poz. 7601-7700  
Lp. poz. 7701-7800  
Lp. poz. 7801-7900  
Lp. poz. 7901-8000  
Lp. poz. 8001-8100  
Lp. poz. 8101-8200  
Lp. poz. 8201-8300  
Lp. poz. 8301-8400  
Lp. poz. 8401-8500  
Lp. poz. 8501-8600  
Lp. poz. 8601-8700  
Lp. poz. 8701-8800  
Lp. poz. 8801-8900  
Lp. poz. 8901-9000  
Lp. poz. 9001-9100  
Lp. poz. 9101-9200  
Lp. poz. 9201-9300  
Lp. poz. 9301-9400  
Lp. poz. 9401-9500  
Lp. poz. 9501-9600  
Lp. poz. 9601-9700  
Lp. poz. 9701-9800  
Lp. poz. 9801-9900  
Lp. poz. 9901-10000