

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia
w sprawie uchwalenia
miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Padlewskiego” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 413/LV/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Padlewskiego” w Ostrołęce, Rada Miasta Ostrołęki, stwierdziwszy zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Padlewskiego”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają: granica administracyjna miasta Ostrołęki, ul. Stacha Konwy, ul. Padlewskiego, północne granice działek nr ewid. 11223 i 11222 oraz ul. Ordona.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

- 2) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie jednostki terenowej, wynikające z funkcji tej jednostki;
- 5) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na działce lub w jednostce terenowej do powierzchni całkowitej tej działki lub tej jednostki;
- 6) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (zdefiniowanego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) na działce lub w jednostce terenowej, wyrażoną w stosunku procentowym odpowiednio do powierzchni tej działki lub powierzchni tej jednostki terenowej;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną w danej jednostce terenowej wysokość budynków, mierzoną w metrach od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; pomocniczo wysokość zabudowy może też być określona liczbą kondygnacji nadziemnych budynku;
- 9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany realizowanych budynków względem ulicy, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr, elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych), a także zewnętrznych urządzeń technologicznych.
- 10) **usługach - bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć jednostki gospodarcze funkcjonujące w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą działalność usługową nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi – z wykluczeniem inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a także: a) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń takiego zakładu przekracza 120 m², a zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 2 stanowiska obsługowo-naprawcze lub obsługuje nie tylko pojazdy osobowe; b) zakładów sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów; c) obiektów handlu hurtowego wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 120 m²; d) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych; e) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
 - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;
 - 1) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
 - 3) oznaczenia enklaw gruntu leśnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyłączonych spod zabudowy jako teren biologicznie czynny.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:
 - 1) wyznacza się tereny o określonym rodzaju przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów:
 - 1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny działek z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wraz z ich zapleciami, do których należą: dojeżdża, podjazdy, podwórza, miejsca postojowe, garaże, budynki gospodarcze, ogrody przydomowe i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) **MNL** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych – tereny działek z przewagą gruntów stanowiących lasy mających zadrzewienia typu leśnego, z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wraz z ich zapleciami, do których należą: dojeżdża, podjazdy, podwórza, miejsca postojowe, garaże, budynki gospodarcze, ogrody przydomowe i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) **UU** - usługi – bez przesądzania ich profilu – tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 10, wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi obiektami, wraz z dojeżdżami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 4) **ZL** – lasy – tereny lasów, stanowiących grunty ewidencyjnie leśne;
 - 5) **KD-...**– drogi publiczne – wyodrębnione liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla ulic, z określeniem ich klasy: **KD-G** – ulica główna, **KD-L** – ulica lokalna, **KD-D** – ulica dojazdowa.
3. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - 1) od strony ulic ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od

określonego elementu przestrzennego lub ustalenia zasięgu możliwej rozbudowy istniejących budynków;

- 3) linie zabudowy wyznacza się na rysunku planu z pominięciem różnic wynikających z grubości warstw nowego ocieplenia budynków;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) nie wystających ponad poziom terenu podziemnych części budynków,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych, przejść i pasaży podziemnych;
- 5) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy (ale bez rozbudowy) istniejących budynków wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy, a także dopuszcza się dobudowę przed linią zabudowy takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras - o powierzchni nie większej niż 10 m², o ile przepisy dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.

§ 5

Ustala się zasady i warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1. Realizacja zabudowy i zagospodarowania konkretnej działki nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenowej oraz z przepisami odrębnymi.
2. Działka przeznaczana pod zabudowę musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną jako odrębna działka gruntu.
3. Działki dla urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi zabudowy (np. stacji transformatorowych 15/0,4 kV) muszą mieć powierzchnię odpowiednią dla danego urządzenia oraz zapewniony dostęp do ulicy.
4. Zasady wydzielenia dróg wewnętrznych:
 - 1) droga powinna mieć dwa włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica mająca włączenie tylko z jednej strony musi mieć stworzone warunki do zawracania, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla dróg i ochrony przeciwpożarowej;
 - 2) nie dopuszcza się realizacji włączeń do drogi krajowej nr 53 – ul. Stacha Konwy – oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-G;
 - 3) włączenie nowej drogi do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej albo w odległości co najmniej 35 m od takiego włączenia;
 - 4) droga wewnętrzna powinna mieć szerokość min. 6 m, przy czym jeżeli ze względu na istniejącą zabudowę i stan własności działek niemożliwe jest utworzenie drogi o wymaganej szerokości, dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek w postaci drogi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 4 m.
5. Ustala się, że działka gruntu istniejąca w dniu uchwalenia planu, znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:
 - 1) minimalna szerokość działki: 12 m dla zabudowy budynkiem wolnostojącym, 10 m dla zabudowy segmentem budynku w układzie bliźniaczym oraz 5 m dla zabudowy segmentem budynku w układzie szeregowym;

- 2) minimalna głębokość działki, tj. odległość granicy frontowej od granicy tylnej – 14 m;
 - 3) powierzchnia działki jest co najmniej równa minimalnej wielkości działki możliwej do przeznaczenia pod zabudowę, ustalonej dla konkretnej jednostki terenowej, z zastrzeżeniem dopuszczenia, o którym mowa w ust. 6;
 - 4) jeżeli na działce nie spełniającej wymagań, o których mowa w pkt 1÷3, istnieje już budynek mieszkalny lub usługowy, a działka nie znajduje się na terenie przeznaczonym pod inwestycje celu publicznego, dopuszcza się nowe zainwestowanie związane z tym budynkiem przy zachowaniu warunków określonych w ust. 9.
6. Ustala się możliwość zabudowy działki o powierzchni mniejszej niż określona w konkretnej jednostce terenowej minimalna wielkość działki możliwej do przeznaczenia pod zabudowę, jeżeli spełnia ona łącznie następujące warunki:
- 1) powierzchnia działki – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – wynosi nie mniej niż 85% określonej w danej jednostce wielkości minimalnej;
 - 2) działka o takiej powierzchni niespełniającej w/w przepisu istniała już w dniu uchwalania planu;
 - 3) dopuszczenie zabudowy na działce będzie zgodne z innymi przepisami dla tej jednostki terenowej oraz z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące nakazy i zakazy dotyczące realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki:
- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowo wznoszonego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowania go do budynku na działce sąsiedniej:
 - a) w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada, z tym że od wymagania tego można odstąpić, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a ponadto budynek sąsiada jest drewniany lub jednotraktowy;
 - b) jeśli działka pod zabudowę ma szerokość mniejszą niż 13 m;
 - 2) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednotraktowych przylegających dłuższym bokiem do bocznej lub tylnej granicy działki;
 - 3) dopuszcza się budowę w bocznej lub tylnej granicy działki – jeśli nie jest to granica z terenem ulicy – budowę budynków usługowych oraz garażowych i gospodarczych o nieprzekraczalnej wysokości 4 m i nieprzekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m, a przy tylnej granicy – 15 m, chyba że w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej;
 - 4) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy, chyba że w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej.
8. W przypadku niezbędnej ze względów technicznych przebudowy budynku istniejącego, którego wysokość przekracza ustaloną w planie wysokość zabudowy lub w wyniku tej przebudowy musiałaby ją przekroczyć, dopuszcza się możliwość podwyższenia tego budynku o nie więcej niż 1,0 m.
9. W sytuacji, gdy ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej już obecnie na konkretnej działce

zabudowanej jest przekroczony, dopuszcza się na tej działce – ale wyłącznie na potrzeby funkcji zgodnej z przeznaczeniem danego terenu – przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku, a także jego rozbudowę poprzez powiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż o 10% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, a także wymianę – również na obiekt o powierzchni zabudowy ewentualnie zwiększonej o maksymalnie 10%.

10. W stosunku do istniejącego zainwestowania, którego obecna funkcja i sposób użytkowania są inne niż przeznaczenie danej jednostki terenowej ustalone w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i dotychczasowych funkcji istniejących budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem jednostki terenowej, przy czym w ramach czasowego dopuszczenia możliwa jest przebudowa danego obiektu, a także rozbudowa obejmująca niezbędne dla funkcjonowania danego obiektu zewnętrzne elementy budynku przepis powyższy nie dotyczy istniejącego zainwestowania na terenach przeznaczonych w planie pod ulice.

§ 6

1. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 2) na terenach stanowiących przestrzeń publiczną ustala się możliwość lokalizowania obiektów małej architektury i małogabarytowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) warunki rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną są określone w § 9.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne (realizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości).
2. Ustala się dla całego obszaru objętego planem zorganizowane systemy:
 - 1) zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną,
 - 2) kanalizacji sanitarnej.
3. Ustala się, że ewentualna uciążliwość nowo powstających obiektów wynikająca z wprowadzania gazów lub pyłów do atmosfery nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza poza terenem, do którego zarządca obiektu posiada tytuł prawny.
4. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNL, należy traktować jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”.
5. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej

pojedynczej działce – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.

6. Ustala się lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu w formie enklaw gruntu leśnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyłączonych spod zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) ochrona istniejącego drzewostanu i obowiązek pozostawienia powierzchni leśnej w formie nieprzekształconej jako teren biologicznie czynny.

§ 8

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ani też obiekty i tereny wymagające ochrony w tym zakresie.

§ 9

1. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - 1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych w formie: nośnika reklamowego, tablicy reklamowej, baniera, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej i słupa ogłoszeniowego;
 - 2) powierzchnia ekspozycyjna reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może być większa niż 12 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
 - 3) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni;
 - 4) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;
 - 5) odległość reklam i znaków:
 - a) od znaków drogowych oraz od innych reklam i znaków nie może być mniejsza niż 20 m;
 - b) od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 3 m,
 - c) od skrzyżowań ulic nie może być mniejsza niż 20 m,
 - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - a) na drzewach oraz w odległości mniejszej niż 10 m od drzew;
 - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych
 - c) na latarniach ulicznych.

§ 10

W zakresie ochrony przed powodzią:

1. Na rysunku planu wyznaczono tereny w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego wodą stuletnią od rzeki Narew, obejmujące 6% obszaru objętego planem, w tym tereny dróg publicznych i lasów nie przeznaczonych pod zabudowę.
2. Ze względu na potencjalne zagrożenie powodziowe, o jakim mowa w ust. 1, na wskazanym terenie zabrania się lokalizowania usług wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

§ 11

Dla jednostki terenowej MN 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu, realizowane w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki dla działek budowlanych:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 600 m²,
 - b) w zakresie zasad wydzielania dróg wewnętrznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4,
 - c) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2, 5 i 6;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej usługowej – 12 m, ale nie więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla w/w zabudowy ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰,
 - d) ustala się, że jeżeli w budynku realizowane będą wbudowane lokale usługowe, części mieszkalnej należy zapewnić odizolowanie akustyczne, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną,
 - e) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 80 m² i wysokości przekraczającej 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 35% powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej pojedynczej działki budowlanej – 45%;
 - 5) ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją,
 - b) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz nie mniejsza niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej;
 - 6) w zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 12

Dla jednostki terenowej MN 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu, realizowane w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki dla działek budowlanych:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 600 m²,
 - b) w zakresie zasad wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4,
 - c) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2, 5 i 6;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej usługowej – 12 m, ale nie więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla w/w zabudowy ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰,
 - d) ustala się, że jeżeli w budynku realizowane będą wbudowane lokale usługowe, części mieszkalnej należy zapewnić odizolowanie akustyczne, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną,
 - e) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 80 m² i wysokości przekraczającej 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 35% powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej pojedynczej działki budowlanej – 45%;
 - 5) ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją,
 - b) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz nie mniejsza niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej;
 - 6) w zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
 - 7) dla części terenu jednostki oznaczonych na rysunku planu jako enklawa gruntu leśnego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 6.

§ 13

Dla jednostki terenowej MN 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu, realizowane w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki dla działek budowlanych:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 600 m²,
 - b) w zakresie zasad wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4,
 - c) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2, 5 i 6;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej usługowej – 12 m, ale nie więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla w/w zabudowy ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰,
 - d) ustala się, że jeżeli w budynku realizowane będą wbudowane lokale usługowe, części mieszkalnej należy zapewnić odizolowanie akustyczne, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną,
 - e) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 80 m² i wysokości przekraczającej 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 35% powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej pojedynczej działki budowlanej – 45%;
 - 5) ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją,
 - b) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz nie mniejsza niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej;
 - 6) w zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
 - 7) dla części terenu jednostki oznaczonej na rysunku planu jako teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 - 8) dla części terenu jednostki oznaczonej na rysunku planu jako enklawa gruntu leśnego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 6.

§ 14

Dla jednostki terenowej MNL 1 i MNL 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu, realizowane w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,

z zastrzeżeniem że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki dla działek budowlanych:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę – 1500 m²,
 - b) w zakresie zasad wydzielania dróg wewnętrznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4,
 - c) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2, 5 i 6;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, ale nie więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰,
 - d) ustala się, że jeżeli w budynku realizowane będą wbudowane lokale usługowe, części mieszkalnej należy zapewnić odizolowanie akustyczne, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną,
 - e) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 60 m² i wysokości przekraczającej 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 20% powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej pojedynczej działki budowlanej – 80%, przy czym do terenu biologicznie czynnego powinny być wliczone przede wszystkim te części działki, na których występuje zadrzewienie leśne – od warunku tego można odstąpić tylko w sytuacji, gdy nie ma innego sposobu racjonalnego rozmieszczenia niezbędnych elementów zagospodarowania danej działki;
 - 5) ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją,
 - b) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz nie mniejsza niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej;
 - 6) w zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 15

Dla jednostki terenowej UU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki może być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w odrębnych budynkach, z zastrzeżeniem że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki dla działek budowlanych:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 700 m²,
 - b) w zakresie zasad wydzielania dróg wewnętrznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4,
 - c) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2, 5 i 6;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, ale nie więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszcza się zastosowanie zarówno dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰, jak i płaskich, przy czym dla dachów jednospadowych ustala się obowiązek realizacji ścianek zasłaniających spadek połaci;
 - d) ustala się, że jeżeli w budynku realizowane będą wbudowane lokale mieszkalne, należy zapewnić im odizolowanie akustyczne od części usługowej, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną,
 - e) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m² i wysokości przekraczającej 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 45% powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej pojedynczej działki budowlanej – 25%;
 - 5) ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją,
 - b) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz nie mniejsza niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny;
 - 6) w zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 16

Dla jednostki terenowej UU 2:

2. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki może być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w odrębnych budynkach, z zastrzeżeniem że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki dla działek budowlanych:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę – 1500 m²,

- b) w zakresie zasad wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4,
 - c) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2, 5 i 6;
- 2) warunki dla zabudowy:
- a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, ale nie więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszcza się zastosowanie zarówno dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰, jak i płaskich, przy czym dla dachów jednospadowych ustala się obowiązek realizacji ścianek zasłaniających spadek połaci;
 - d) ustala się, że jeżeli w budynku realizowane będą wbudowane lokale mieszkalne, należy zapewnić im odizolowanie akustyczne od części usługowej, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną,
 - e) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m² i wysokości przekraczającej 6 m do najwyżej położonej krawędzi dachu;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 30% powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej pojedynczej działki budowlanej – 50%, przy czym do terenu biologicznie czynnego powinny być wliczone przede wszystkim te części działki, na których występuje zadrzewienie leśne – od warunku tego można odstąpić tylko w sytuacji, gdy nie ma innego sposobu racjonalnego rozmieszczenia niezbędnych elementów zagospodarowania danej działki;
- 5) ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
- a) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją,
 - b) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz nie mniejsza niż 1 stanowisko na lokal mieszkalny;
- 6) w zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 17

Dla jednostki terenowej ZL 1 i ZL 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są lasy – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 4.
2. Ustala się zachowanie dotychczasowego leśnego użytkowania terenu na gruntach ewidencyjnie leśnych oraz ochronę szaty roślinnej.
3. Ustala się, że na terenie jednostki obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy.
4. Zasady zagospodarowania terenu regulują przepisy odrębne.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad uzbrojenia terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej

§ 18

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane oraz poprzez sieć rozdzielczą.
2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych, tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic; od zasady tej można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być odprowadzane tylko po ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych; po realizacji miejskiej kanalizacji deszczowej podczyszczone ścieki z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być wprowadzane do kolektorów deszczowych.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z miejskiej sieci gazowej.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z miejskiej sieci elektroenergetycznej, przy czym nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV mają być budowane będą wyłącznie jako wewnętrzne typu miejskiego.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z miejskiej sieci ciepłej po docelowej realizacji sieci oraz – wspomagająco – z niekonwencjonalnych źródeł energii.
9. Ustala się, że do czasu pełnej realizacji sieci miejskich, o których mowa wyżej, zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną może być realizowane ze źródeł indywidualnych.
10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
 - 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;
 - 3) ustala się, że konstrukcje wsporcze instalacji radiokomunikacyjnych nie mogą być

wyższe niż 5 m.

11. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;
- 2) obowiązek wyposażenia każdej zabudowanej nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów.

§ 19

1. Ustala się, że część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KD-G, stanowi fragment pasa drogowego ul. Stacha Konwy – drogi krajowej nr 53 o funkcji ulicy głównej.
2. Ustala się, że część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KD-L, stanowi fragment pasa drogowego ul. Gen. Zygmunta Padlewskiego – drogi powiatowej o funkcji ulicy lokalnej; szerokość całego pasa drogowego, tj. łącznie z terenem poza planem, ma wynosić 12÷14 m.
3. Ustala się, że część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KD-D, stanowi ul. Wesoła i jej przedłużenie o funkcji ulicy dojazdowej o szerokości 8 m i 10 m z poszerzeniem.
4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic:
 - 1) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych;
 - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1 i 2 – z wyjątkiem kiosków z prasą, papierosami i artykułami drobnymi (typu kioski „Ruchu”), o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m², sytuowanych w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach jezdni;
 - 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników w liniach rozgraniczających ulic;
 - 5) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenu ulicy – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie tej ulicy, w formie zespołów stanowisk prostopadłych lub ukośnych do jezdni, bądź pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
5. Ustala się możliwość zachowania istniejących na obszarze planu dróg wewnętrznych oraz możliwość realizacji nowych na zasadach określonych w § 5 ust. 4.

Rozdział 4

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 20

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

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 21

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

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 23

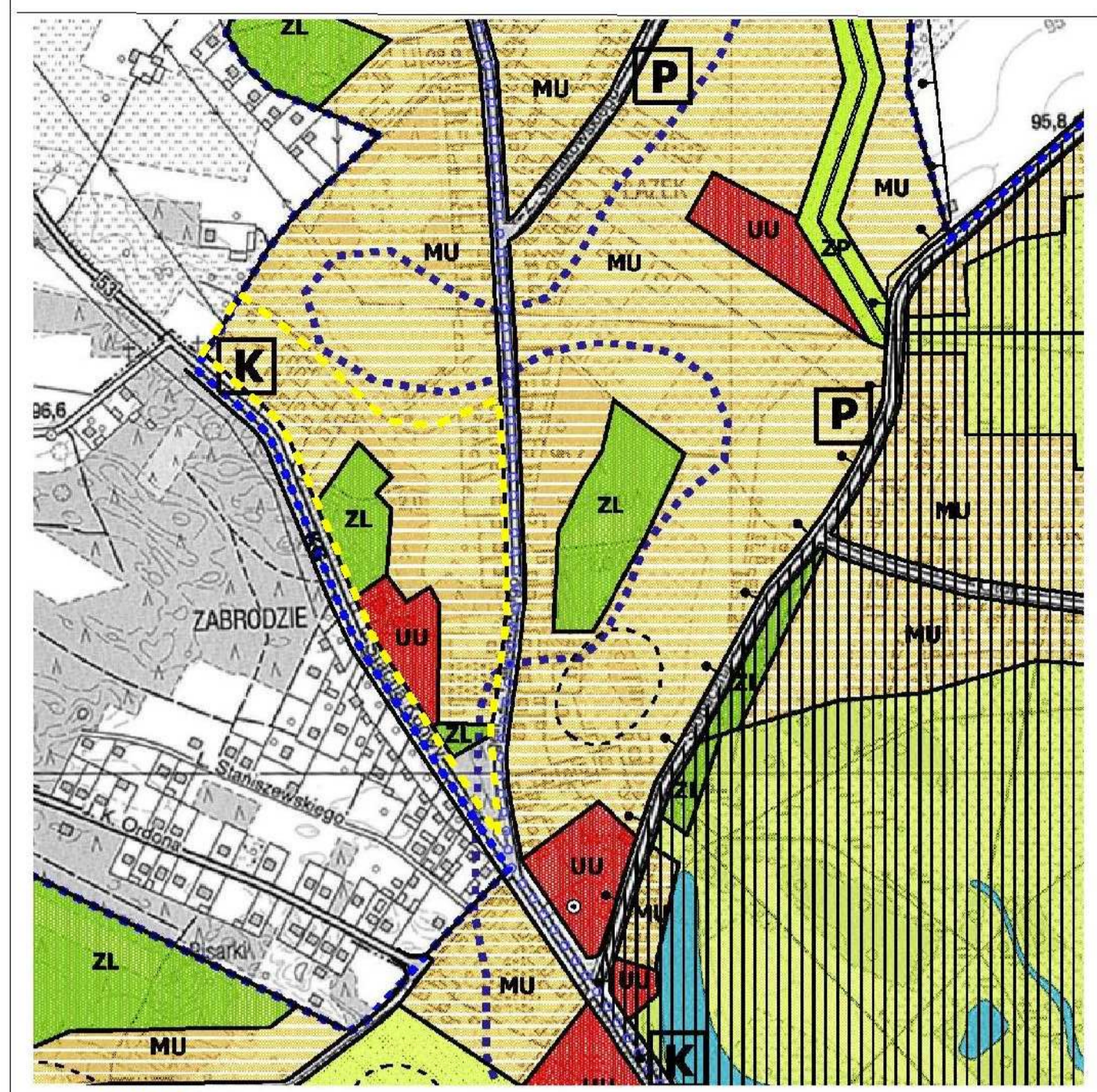
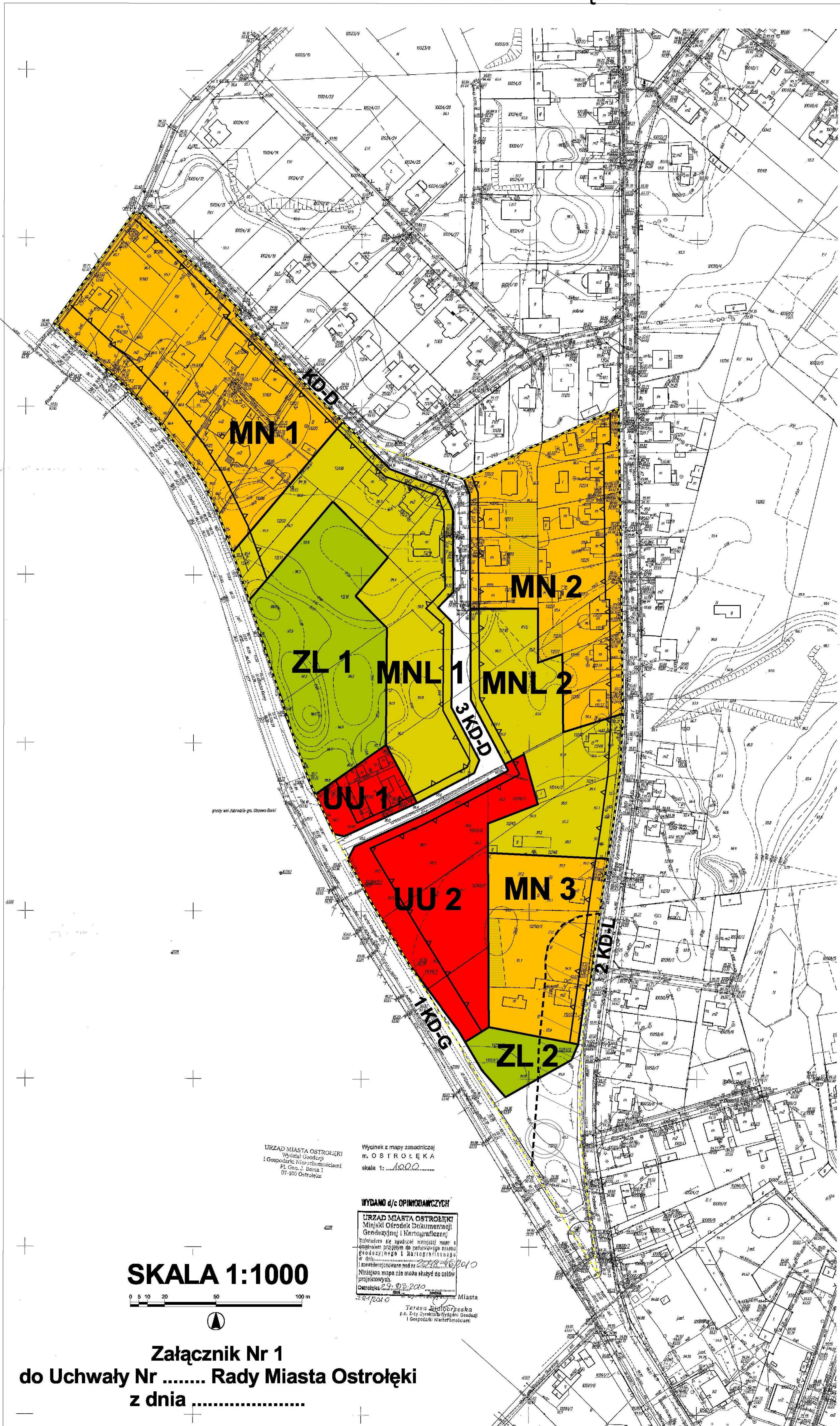
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 24

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "PADLEWSKIEGO" W OSTROŁĘCE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA



- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej w typie szeregowiec
 - MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - UU - tereny usługowe
 - ZL - tereny zabudowy przysiółkowej-wilkowej
 - SO - tereny specjalistycznych gospodarstw rolno-sadowniczych
 - SOB - tereny obiektów i urządzeń w dziedzinie infrastruktury technicznej
 - SW - tereny zielone urządzonej i sownej z udziałem zielonych zieleni i koryt
 - SP - tereny rekreacji publicznej, urządzonej
 - SOB - tereny oświaty
 - ZS - tereny ogrodnictwa
 - LS - tereny lasów, w tym obszarów
 - ZN - tereny zielone naturalnej stanowiącej obszarzy przyrodniczej
 - KM - tereny rolnicze i zielone rekreacyjne
 - W - tereny zielone rekreacyjne, ciek i zbiorników wodnych
- tereny komunikacji:**
- KG - tereny ulic podziemnego układu ulicznego (KGP - drogi główne, KZ - drogi boczne)
 - KG - tereny wjazdowych ulic i ulic obsługujących (obrotowe i dogazowe)
 - KG - tereny kolejowe, w tym linie kolejowe
 - KG - tereny wjazdowe rowów kolejkowych "Dziśkała C"
- OBECNY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- Obszary i osiedla podlegające ochronie:
 - zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Narew - przekazywany do utworzenia parku krajobrazowego
 - zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej i Północnej Narew
 - parki przyrody
 - drogi przyrodnicze
 - o znaczeniu powiatowym
 - o znaczeniu lokalnym
- OBECNY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTURNEGO I ZABYTEKÓW**
- Obszary i osiedla podlegające ochronie:
 - zasięg obszaru specjalnej ochrony pomników historycznych, w tym ulic i terenów otaczających Starego Miasta
 - stanowiska archeologiczne - oznaczone punktowo lub szeregowo
 - zabytki znajdujące się w miasteczku Konsewneka Zabudowa, których zachwy ochroną określają plany miejscowe
 - Obszary o wartościach kulturowych:
 - miejsca pamięci
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - oszczędzanie naziżu i planowania terenu
 - osiedla przyrodnicze:
 - osiedla - do modernizacji
 - projektowane
 - oszczędzanie tras wchodzących ścieków rowowych - zasady powiatu
- SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA**
- tereny zabudowy usługowej, wyłącznie w obszarach których wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
 - obszary nie mogą być w szczególności przeznaczane na zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową
 - tereny, dla których ustala się przeznaczenie alternatywne
 - tereny zabudowy mieszkaniowej, na których nie należy prowadzić nowych terenów pod zabudowę wielokondygnacyjną
 - tereny zabudowy mieszkaniowej, na których nie należy prowadzić nowych terenów pod zabudowę wielokondygnacyjną
 - zasięg strefy potencjalnego powodziowego oddziaływania:
 - liniowego napowietrznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
 - projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wzdłuż wzdłużnych jako napowietrzne
 - projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV, w tym przekazywanych z terenów linii o napięciu 220 kV
 - liniowego rozdzielni elektroenergetycznej 220/110 kV i projektowanej rozdzielni elektroenergetycznej 400/220/110 kV
 - możliwe strefy infrastruktury technicznej, stanowiącej ograniczenie w zagospodarowaniu:
 - gazociąg wysokiego ciśnienia
 - deklaracji napowietrzne
 - zasięg strefy ochrony podziemnej wody "Karpisze"
 - zasięg strefy ochronnej od osiedla
 - zasięg obszarów bezpodzielnej i potencjalnego zagrożenia powodziowego, w tym:
 - zasięg wódki wódki od rzeki Omulew o prawdopodobieństwie od 0,5% do 1%
 - tereny zanieczyszczenia
- WAŻNE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**
- liniowy obszar zabudowy o znaczeniu powiatowym
 - drogi krajowe
 - drogi wojewódzkie
 - liniowy obszar zabudowy o znaczeniu lokalnym
 - drogi powiatowe
 - obszary ustalone do realizacji miejscowych inwestycji o znaczeniu lokalnym
 - rejon najważniejszych przystanków publicznych
 - obszar rewalidacji Starego Miasta
 - obszary dla których opracowuje się plany miejscowe

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
Wydział Geodazji
i Gospodarki Nieruchomościami
Pl. Gen. J. Bema 1
07-400 Ostrołęka

Wynik z mapy zasadniczej
m. OSTROŁĘKA
skala 1:.....1:1000.....

WYDANO d/c OPINIODAWCZYCH
URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
Miejski Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
Pobudowa się zgodnie z projektem mapy
zawieszki w skali 1:1000 i 1:5000
w dniu
i zamieszczona pod nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów
prawniczych
Ostrołęka 29.09.2010
..... Miasta
Teresa
p.o. z wydziału Wydziału Geodazji
i Gospodarki Nieruchomościami

SKALA 1:1000

0 5 10 20 50 100 m

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

ODMIANA OZNAKOWANIA	ODMIANA WYKONANIA	Granica opracowania	LEGENDA
MN			Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - granice jednostek terenowych
MNL			Przeznaczenie terenów: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
UU			- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych
ZL			- usługi - bez przesączania ich profilu
KD...			- lasy
			- ulice publiczne z określeniem ich klasy: KD-G - ulica główna KD-L - ulica lokalna KD-D - ulica dojazdowa
			Linie zabudowy - nieprzekraczalne
			Enklawy gruntu leśnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, wyłączone spod zabudowy
			Teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego wodą stuletnią od rzeki Narew
			Rondo projektowane w ramach przebudowy drogi krajowej nr 63

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.
GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Adeline Reńska (WA - 389)
ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Jozef Reński (WA - 170)
mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniński
mgr inż. Bartłomiej Owczarek

rysunek planu

Załącznik nr 2
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia.....2013r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Padlewskiego” w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Padlewskiego” w Ostrołęce wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2013r. do 31 maja 2013r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 20 maja 2013r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 17 czerwca 2013r. zostało złożone dwie uwagi.

Prezydent Miasta Ostrołęki Zarządzeniem nr 237/2013 z dnia 8 lipca 2013r. nie uwzględnił złożonych uwag.

Rada Miasta Ostrołęki dokonała rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag wynikających z ustaleń art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 ze zm.) zgodnie z załączoną tabelą.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1.	14.06.2013r.	<p>Urszula Lesińska-Sawczuk oraz Radosław Lesiński</p>	<p>Postulaty dot. działki nr ewid. 11249/2: 1) zmniejszenie ustalonej w planie min. powierzchni biologicznie czynnej do 15-20% terenu; 2) przeznaczenie działki pod usługi bez ograniczeń.</p>	<p>ul. Stacha Konwy działka nr ewid. 11249/2</p>	<p>Uwagi nie uwzględniono</p> <p>W trakcie sporządzania planu właściciele działki uzyskali zezwolenie na zmianę lasu stanowiącego całość działki nr ewid. 11249/2 na użytk rolny (RVI), przy czym jednym z warunków zmiany było złożenie deklaracji o rolniczym wykorzystaniu działki, i taka deklaracja została złożona w kwietniu 2013 r.. Jest więc z tym sprzeczne żądanie, aby w planie ponad 80% terenu działki mogło zostać utwardzone i zabudowane. Byłaby to dysproporcja niezgodna z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przyjęte w projekcie planu 50% działki, tj. ponad 1500m² na cele budowlane i tyle samo jako powierzchnia biologicznie czynna stanowi prawidłowe spełnienie ww. zasad. W uwadze argumentuje się, że przyjęte w planie ustalenia uniemożliwiają realizację planowanej inwestycji, ale nie podaje się o jaką inwestycję konkretnie chodzi. Żądanie zmniejszenia wszelkich ograniczeń dla usług jest niezgodne z ustawą – Prawo ochrony środowiska, ponieważ w różnorodnych rodzajach działalności usługowej konieczne są różne ograniczenia ze względu na ochronę środowiska. Teren UU2 jest przeznaczony pod szeroko rozumiane usługi, ale wyraźnie nieuciązliwym i niekolizyjnym z dominującą w otoczeniu zabudową jedno-rodzinną, bliskimi lasami oraz obszarem Natura 2000, którego granica znajduje się w odległości ok. 260m od granicy przedmiotowej działki.</p>

Uwagi nie uwzględniono

Kwestionowana ulica, stanowi przedłużenie istniejącej ul. Wesolej (kończącej się obecnie ślepo przy działce nr ewid. 11217) do ul. Stacha Konwy. Ww. przedłużenie przewidywano już w planie gminy Olszewo-Borki, kiedy cały rejon omawianej działki przynależał administracyjnie do tej gminy. W 2006r. wskazano więc potrzebę przeprowadzenia takiego przedłużenia w celu prawidłowego skomunikowania obszaru pomiędzy ulicami Padlewskiego i Stacha Konwy. W linii, w której znajduje się działka nr ewid. 11217, szerokość kwartału pomiędzy ww. ulicami wynosi ponad 200m, a większość działek w tym kwartale nie jest jeszcze zagospodarowana i podzielona. Ponadto, na prawidłowo kształtowaną siatkę uliczną składają się ulice, które mają obustronne powiązania, a nie są ślepo zakończonymi sięgaczami. Twierdzenie zawarte w uwadze, że droga jest niekonieczna, jest niesłuszne. Ulica 3 KD-D nie jest też niczym nowym na tym terenie. Jej przebieg – przyjęty już w 2006r. – jest możliwie najmniej kolizyjny dla działki nr ewid. 11217, zwłaszcza że – jak przedstawiono poniżej – kąt przecięcia działki nie ma znaczenia dla podziału, niewielki fragment działki, który pozostaje po wschodniej stronie przedmiotowego ciągu, zostanie wykupiony przez miasto, razem z terenem pod samą ulicę. Wyjaśnienie dotyczące wykupu przedstawiono składającej uwagę już na dyskusji publicznej nad projektem omawianego planu. Odnosnie dogodnego podziału działki nr ewid. 11217 należy wskazać, że jest to obecnie niezabudowany grunt ewidencyjnie leśny, na którym zgodnie z dyspozycją obowiązującego studium uikzp miasta część zachodnia została przeznaczona pod lasy (ZL), a część pozostała pod przedmiotową ulicę (3KD-D) i zabudowę mieszkaniową jedno-rodzinną na działkach leśnych (MNL). Pod zabudowę i ewentualny podział może być użyta część działki oznaczona jako MNL, a w ramach tego przeznaczenia minimalna działka pod zabudowę musi mieć powierzchnię 1500 m² (to warunek uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne). Łączna powierzchnia terenu działki nr ewid. 11217 objęta przeznaczeniem MNL jest mniejsza niż 3000m², a więc – zgodnie z intencją planu mającą na celu ochronę terenów zalesionych – nie daje możliwości tworzenia kolejnych działek budowlanych

Sprzeciw wobec ulicy projektowanej przez działkę nr ewid. 11217 - zdaniem składającej uwagę ww. ulica jest niepotrzebna, bo obecnie każda działka ma dojazd. Równocześnie podkreślono, że ulica ta przecina działkę nr ewid. 11217 pod dziwnym kątem – skośnie, przez co uniemożliwia jej dogodny podział.

ul. Wesolia i ul. Stacha Konwy
działka nr ewid. 11217

2.

17.06.2013

Mariola Golosińska

UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Padlewskiego” w Ostrołęce zostało podjęte na podstawie Uchwały Nr 413/LV/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 października 2009r.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest następstwem wypełnienia procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 tej ustawy.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2013r. do 31 maja 2013r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 20 maja 2013r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

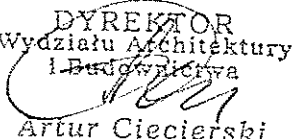
W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po wyłożeniu zostało złożone dwie uwagi. Prezydent Miasta Zarządzeniem nr 237/2013 z dnia 8 lipca 2013r. nie uwzględnił żadnej uwagi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności ze studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Padlewskiego” w Ostrołęce.

Sprządził:

Monika Jędraszek
dn. 10.06.2013r.

DYREKTOR
Wydziału Architektury
i Budownictwa

Artur Ciecierski