

Prezydent Miasta Ostrołęka

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIASTA OSTROŁĘKI  
- REJONU  
**„BEMOWO”**

Ostrołęka - Październik 2004 r.

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OSTROŁĘCE**  
**z dnia .....**

**w sprawie**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
REJONU „BEMOWO” W OSTROŁĘCE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały Nr 316/XXXIII/2001 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania części Miasta Ostrołęki na wniosek Prezydenta Miasta Ostrołęki, uchwała się co następuje:

**DZIAŁ I**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

Zgodnie z uchwałą Nr 316/XXXIII/2001 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ostrołęki – rejon „BEMOWO” w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały, dokonuje się ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tego terenu.

§ 2

1. Granice obszaru wyznaczone są graficznie na rysunkach nr 1, 2 i 3 planu w skali 1:2000, stanowiących integralną część planu i będących załącznikami do niniejszej uchwały.
2. Obszar opracowania jest ograniczony: wałem przeciwpowodziowym, ulicą Warszawską, linią brzegową rzeki Omulwi, linią brzegową rzeki Narwi, zachodnią i północno – zachodnią granicą administracyjną miasta.

§ 3

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowanego terminu jego obowiązywania.

§ 4

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 - opracowania,
  - 2) granice miasta,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania,
  - 4) linie postulowanego podziału terenu na działki budowlane,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej WKZ,
  - 7) symbol stanowiska archeologicznego,
  - 8) granice terenu strefy ochrony pośredniej od ujęcia wody „Kurpiowska”,
  - 9) przeznaczenie terenów na rysunku planu oznaczone symbolami:
    - a) **PBS** - tereny przemysłowo - składowe,
    - b) **NW** - tereny ujęcia i stacji uzdatniania wody,
    - c) **NO** - tereny oczyszczalni ścieków,
    - d) **KK** - tereny PKP,
    - e) **EG** - tereny stacji redukcyjnej gazu,
    - f) **UH** - tereny usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,
    - g) **UG** - tereny usług i gastronomii,
    - h) **US** - tereny usług sportu i rekreacji,
    - i) **UK** - tereny usług kultury,
    - j) **KS** - tereny obsługi komunikacyjnej,
    - k) **MNU** - tereny budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem funkcji handlowo - usługowej,
    - l) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - m) **ZL** - tereny leśne,
    - n) **ZD** - tereny ogródków działkowych,
    - o) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
    - p) **R** - tereny łąk i pastwisk,

- q) **W** - tereny wód otwartych,
  - r) **D,L,G, Z** - drogi publiczne istniejące i projektowane:
    - **D** - ulice dojazdowe,
    - **L** - ulice lokalne,
    - **G** - ulice główne,
    - **Z** - ulice zbiorcze,
  - s) **Dw, KXw** – drogi wewnętrzne, istniejące i projektowane, których zaliczenie do odpowiednich kategorii dróg publicznych może nastąpić w drodze odrębnej uchwały organu, stanowiącego jednostkę samorządu terytorialnego.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny:
- 1) postulowane linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania,
  - 2) postulowane nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 3) linie postulowanego podziału terenu na działki budowlane,
  - 4) granice własności do postulowanej likwidacji,
  - 5) KW - ulice wewnętrzne,
  - 6) postulowany przebieg jezdni,
  - 7) postulat utworzenia powiązania pieszego.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) podziały własnościowe,
  - 2) inne istniejące budynki.
5. Następujące oznaczenia graficzne znajdują się poza granicami ale mają ścisły związek z jego strukturą:
- 1) granice strefy ochrony pośredniej od ujęcia wody „Kurpiowska”,
  - 2) postulowany przebieg jezdni,

## § 5

Ilekcioć 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. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ostrołęce dotyczącą zagospodarowania „rejonu Bemowo”, 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 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

## PROJEKT

8. **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach głównych niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
  - 1) usługi dzieli się na:
    - a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla głównej funkcji obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
    - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogących pogorszyć stan środowiska.
  - 2) w obiektach usługowych usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry,
  - 3) poprzez usługi handlu rozumie się obiekty prowadzące handel detaliczny lub półhurtowy z wyłączeniem handlu paliwami płynnymi.
9. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku do ulicy, placu, ciągu pieszego,
10. **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych) do górnej najwyższej krawędzi dachu,
11. **minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością, w stosunku do powierzchni całkowitej działki, z czego jedynie 10 % mogą stanowić wody powierzchniowe lub zieleń na dachach i tarasach (o grubości warstwy ziemi roślinnej min. 10 cm), a minimum 90 % powierzchni pokrytej roślinnością musi stanowić zieleń na gruncie rodzimym,
12. **terenach przeznaczonych na cele publiczne lub terenach publicznych** – należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie i utrzymanie będzie finansowane ze środków publicznych w całości lub w części,
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. **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
15. **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,
16. **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

### I. Zakres ustaleń planu

#### § 6

1. Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Plan wyznacza tereny:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) z możliwością lokalizacji towarzyszących usług nieuciążliwych na działkach wraz z elementami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MNU**,
  - 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami, elementami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MW**,
  - 3) handlu i usług z możliwością realizacji mieszkania dla właściciela wraz z elementami infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **UH**,
  - 4) usług kultury wraz z zielenią towarzyszącą i elementami infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **UK**,
  - 5) sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą i elementami infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **US**,
  - 6) istniejącego przemysłu, baz, składów, handlu hurtowego i półhurtowego wraz z elementami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **PBS**,
  - 7) transportu kolejowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**,
  - 8) ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KX**,
  - 9) dla lokalizacji urządzeń gazowniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EG**,
  - 10) zieleni leśnej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **ZL**,
  - 11) ogródków działkowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **ZD**,
  - 12) łąk i pastwisk oznaczonych na rysunkach planu symbolem **R**,
  - 13) wód otwartych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **W**,
  - 14) ujęcia i stacji uzdatniania wody oznaczonych na rysunku planu symbolem **NW**,
  - 15) oczyszczalni ścieków oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia uzupełniającego o którym mowa w § 5 ust. 5 na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

## II. ZASADY KSZTAŁTOWANIA DZIAŁEK I ZABUDOWY NA DZIAŁKACH

### § 7

1. W odniesieniu do terenów budownictwa jednorodzinnego ustala się w planie minimalną wielkość działki nowotworzonej, podlegającej zabudowie:
  - 1) 1000 m<sup>2</sup> dla działek z zabudową wolnostojącą,
2. W odniesieniu do terenów usług i handlu oraz terenów przemysłowo magazynowych przed dokonaniem podziału działek, inwestor przedłoży uzasadnienie w postaci koncepcji określającej sposób zagospodarowania działek z zastosowaniem obowiązujących przepisów szczególnych, właściwych dla podziałów nieruchomości.

### § 8

1. W odniesieniu do terenów budownictwa jednorodzinnego 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, dopuszcza się bez zgody właściciela sąsiedniej działki w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce:
  - 1) dobudowę budynku gospodarczego w granicy działki (o ile taki obiekt istnieje już na sąsiedniej działce),
  - 2) dobudowę budynku usługowego w granicy działki (o ile taki obiekt istnieje już na sąsiedniej działce),
  - 3) dobudowę budynku mieszkaniowego w granicy działki (o ile taki obiekt istnieje już na sąsiedniej działce),
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów zgodnie z rozdziałem 5 § 14.

## Rozdział 3

### Ochrona dóbr kultury

### § 9

1. Obowiązuje ochrona prawna ziemnego fortu – „Fortu Bema” usytuowanego przy skrzyżowaniu ulic Warszawska i Stacha Konwy.
2. Obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
  - 1) strefa - dla „Fortu Bema”,
  - 2) strefa - dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem St.Ar.
3. W granicach stref ochrony konserwatorskiej „Fortu Bema” obowiązuje:

- 1) ochrona historycznego układu przestrzennego zawierającego: fort, drogę rokadową, przyczółek mostowy i historycznej architektury i rzeźby w postaci pomnika mauzoleum i pomnika Bema – szarża artylerii konnej w 1831 r.,
- 2) ochrona ukształtowania terenu i substancji zabytkowej,
- 3) ochrona osi widokowych od strony ulicy Warszawskiej, ulicy Stacha Konwy i od strony zachodniej fortu,
4. W zakresie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych plan ustala:
  - 1) na obszarach stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunkach planu symbolami: St. Ar. działania inwestycyjne należy poprzedzić archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi.
5. W strefach ochrony konserwatorskiej określonych w ust 2 wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska**

##### **§ 10**

1. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:
  - 1) ochronę i zakaz uszczuplenia ilości istniejących drzew,
  - 2) ochronę i utrzymanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 3) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami,
  - 4) nakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej poza obszarem ograniczonego użytkowania związanego z trasami komunikacyjnymi,
  - 5) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych nie związanych z funkcją danego obszaru,
  - 6) zakaz lokalizacji obiektów emitujących zanieczyszczenia powietrza i hałas,
  - 7) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - 8) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej.
2. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan ustala:
  - 1) obowiązek wprowadzenia pasów zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż ulic i ciągów pieszo jezdnych,
  - 2) obowiązek zagospodarowania zielenią towarzyszącą terenów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: US i UK,
  - 3) nakaz zagospodarowania niewykorzystanych gospodarczo terenów w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania związanego z liniami energetycznymi poprzez nasadzenia zieleni niskiej i średnio wysokiej,
  - 4) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach:
    - a) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu MNU – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
    - b) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami MW – nie mniej niż 30% powierzchni działki,



- c) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami PBS – nie mniej niż 20% powierzchni działki.
3. Na terenach strefy ochrony pośredniej od ujęcia wody „Kurpiowska” może być zabronione lub ograniczone wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:
- 1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi,
  - 2) rolnicze wykorzystanie ścieków,
  - 3) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych,
  - 4) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,
  - 5) budowa autostrad, dróg oraz torów kolejowych,
  - 6) wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
  - 7) lokalizowanie zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt,
  - 8) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu,
  - 9) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych,
  - 10) mycie pojazdów mechanicznych,
  - 11) urządzenie parkingów, obozowisk oraz kąpielisk,
  - 12) lokalizowanie nowych ujęć wody,
  - 13) lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych.
  - 14) wydobywanie kopalin,
  - 15) wykonywanie odwodnień budowlanych lub górniczych.
4. Na właścicieli gruntów położonych na terenie strefy ochrony pośredniej może być nałożony obowiązek stosowania odpowiednich upraw rolnych lub leśnych, a także zlikwidowania nieczynnych studni oraz, na ich koszt, ognisk zanieczyszczeń wody.
5. Przy ustalaniu zakazów, nakazów i ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów na terenie strefy ochrony pośredniej należy uwzględnić warunki infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego, z którego woda jest ujmowana.

## Rozdział 5

### Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 11

1. Dla ulic zapewniających powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego obszaru objętego granicami planu z podstawowym układem komunikacyjnym m. Ostrołęki przyjmuje się klasyfikację funkcjonalną:
  - 1) **G** – ulice główne (w istniejących, obowiązujących liniach rozgraniczających).
2. Plan ustala podstawowy wewnętrzny układ komunikacji kołowej obsługujący obszar w granicach planu oraz klasyfikację funkcjonalną ulic tworzących ten układ:
  - 1) **L** – ulice lokalne (w liniach rozgraniczających 12 m),
  - 2) **L** – ulice lokalne (w liniach rozgraniczających 15 m).

## PROJEKT

3. Dla ulic obsługujących proponowane zainwestowanie, a nie wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, wprowadza się klasyfikację funkcjonalną – ulice dojazdowe:
  - 1) **D** – ulice dojazdowe publiczne (w liniach rozgraniczających 12 m),
  - 2) **Dw** – ulice dojazdowe wewnętrzne (w liniach rozgraniczających 10 m)
4. Dla ulic zapewniających powiązania wewnętrzne układu komunikacyjnego obszaru objętego granicami planu z podstawowym układem komunikacyjnym przyjmuje się klasyfikację funkcjonalną:
  - 1) **Z** – ulice zbiorcze (w istniejących, obowiązujących liniach rozgraniczających).
5. Drogi oznaczone na rysunku planu są drogami publicznymi, drogi nie oznaczone, a istniejące, nie są drogami publicznymi.
6. Skala planu nie umożliwia w sposób jednoznaczny określenia szerokości w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg. Decyzja o szerokości pasa terenu dla ulicy, każdorazowo powinny być poprzedzone opracowaniem linii rozgraniczających w skali większej niż to umożliwia Plan, uwzględniającym warunki terenowe oraz szczegółowy program uzbrojenia inżynierskiego (magistralnego i rozdzielczego).

### § 12

1. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala:
  - 1) Obowiązek wprowadzania wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi: **KX** i **KXw** (ciągi pieszo – jezdne wewnętrzne).
  - 2) Wydzielanie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych dla rowerów.
  - 3) Wykonanie tras rowerowych na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KX** (ciągi pieszo-jezdne).

### § 13

1. Plan ustala minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego granicami planu:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1,0 miejsce parkingowe,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją handlowo – usługową - 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części handlowo – usługowej,
  - 3) dla obiektów usługowych i handlowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,0 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
2. Plan ustala lokalizację miejsc parkingowych wyłącznie na terenie lokalizacji własnej (w granicach działki) w ilości wynikającej z w/w wskaźników parkingowych.

**§ 14**

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - 1) oznaczonych symbolem G (droga główna) – 8 m,
  - 2) znaczonej symbolem Z (droga zbiorcza) – 8 m,
  - 3) oznaczonych symbolem L (droga lokalna) – 6 m,
  - 4) oznaczonych symbolem D i Dw (droga dojazdowa i droga dojazdowa wewnętrzna) – 6 m.

**Rozdział 6**

**Ustalenia ogólne w zakresie obsługi inżynierskiej**

**§ 15**

1. Plan ustala obsługę obszaru objętego granicami planu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej i odpadami stałymi z systemów ogólnomiejskich, a w szczególności:
  - 1) w zakresie wodociągów:
    - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z systemów wodociągu miejskiego z ujęcia miejskiego poprzez rozdzielcze sieci wodociągowe,
    - b) dostawa wody z wodociągu publicznego musi odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z 19.11.2002 r. (Dz.U. nr 203, poz. 1718) w sprawie wymagań dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi,
    - c) na terenach zalewowych należy wprowadzić zakaz budowania indywidualnych ujęć wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi,
    - d) należy zachować swobodny dostęp do urządzeń melioracji szczegółowych (osiedla Łazek i Otok) umożliwiające prowadzenie prac konserwacyjnych na tych urządzeniach,
    - e) należy zachować swobodny dostęp do rzeki Omulew będącej urządzeniem melioracji podstawowych w myśl ustawy z dnia 18.07.2001 r. Prawo Wodne (Dz.U. nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami).
  - 2) w zakresie odprowadzania i neutralizacji ścieków:
    - a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych prowadzone będzie do istniejących i nowo projektowanych kolektorów sanitarnych i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków,
    - b) na terenach zalewowych należy wprowadzić zakaz budowy bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych,
    - c) odprowadzenie wód opadowych będzie się odbywało poprzez istniejącą kanalizację deszczową do zbiorczych projektowanych kolektorów deszczowych.
  - 3) w zakresie neutralizacji odpadów stałych:
    - a) ustala się, że odpady stałe przejściowo gromadzone będą na terenach poszczególnych posesji w przeznaczonych do tego obiektach, skąd wywożone będą na miejskie wysypisko śmieci,

## PROJEKT

- b) unieszkodliwianie odpadków odbywać się będzie poza obszarem objętym granicami planu (wysypisko miejskie).

### § 16

1. Plan ustala obsługę inżynierską obszaru objętego granicami planu w zakresie gospodarki energetycznej z systemów ogólnomiejskich, a w szczególności:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala zasilanie z istniejącej sieci z pokryciem 100% zapotrzebowania na gaz dla celów komunalno-bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla projektowanej zabudowy.
  - 2) w zakresie energetyki plan ustala:
    - a) zapewnienie zasilania projektowanego budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa towarzyszącego poprzez:
      - wykonanie zasilania liniami napowietrznymi lub zasilania liniami kablowymi, dotyczy to również stacji wewnętrznych i słupowych, przy opracowaniu dokumentacji technicznej w przekrojach poprzecznych ulic należy uwzględnić miejsce dla rozwiązań napowietrznych
      - wykonanie linii abonenckich n.n. zasilających poszczególne obiekty, dla których techniczne elementy projektowanej sieci określi energetyka zawodowa poszczególnym inwestorom w formie przydziału mocy i technicznych warunków przyłączenia,
      - wykonanie linii kablowych i punktów oświetlenia ulicznego i parkingu.
    - 3) elementy sieci elektroenergetycznej należy lokalizować na terenach publicznych bądź w obrębie przestrzeni publicznych,
    - 4) wszelkie koszty niezbędnej przebudowy urządzeń sieciowych, powstałej w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi poniesie właściciel nieruchomości lub inwestorzy w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - 5) przedstawiony na rysunku planu sposób rozprowadzenia sieci elektroenergetycznej jest propozycją, która może być wzięta pod uwagę przy projektowaniu sieci zasilającej ten teren, a dokładna liczba i usytuowanie stacji transformatorowych oraz przebiegi linii SN i nN i przyłączy zostaną ustalone w trakcie opracowywania dokumentacji technicznej i prawnej.

### § 17

Plan ustala ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne, tzn. gaz, elektryczność, olej niskosiarkowy, z ewentualnym wykorzystaniem kolektorów słonecznych.

### § 18

Plan ustala potrzebę zapewnienia dostępności usług telekomunikacji przewodowej poprzez skanalizowaną istniejącą linię telefoniczną.

**§ 19**

1. Plan nakazuje lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (sieci: kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych, kabli elektro-energetycznych, oświetlenia ulicznego, kanalizacji telefonicznej) na terenach publicznych z reguły w liniach rozgraniczających ulic.
2. Szczegółowa charakterystyka elementów infrastruktury technicznej oraz ich lokalizacja zostaną określone na podstawie umowy cywilno-prawnej pomiędzy zarządcą sieci, a danym inwestorem i ustalona w dokumentacji technicznej.

**DZIAŁ II**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE  
W ZAKRESIE WARUNKÓW I ZASAD  
ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH,  
KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZASAD  
I WARUNKÓW PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI  
BUDOWLANE**

**Rozdział 1**

**Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych  
– część I – rysunek 1**

**§ 20**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1MNU ÷ 28 MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) budownictwo – 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) usługi nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona,
  - e) 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,
  - f) usługi nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona maksymalnie 30% powierzchni ogólnej zabudowy działki,
  - g) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,

## PROJEKT

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) tereny nie zainwestowane - konieczność dokonania podziału terenu według zasad określonych na rysunku planu oraz zgodnie z § 7 ust 1,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) stosowanie gabarytów zabudowy parterowej z poddaszem użytkowym:
    - maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
    - minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, ulic L i D oraz Dw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

### § 21

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1PBS ÷ 2PBS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zakłady produkcyjne, bazy transportowe i materiałowe, składy i magazyny, handel hurtowy i półhurtowy jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) dopuszczalność łączenia działek oraz dalszych wewnętrznych podziałów terenu, a także wprowadzania nowych ciągów drogowych w dostosowaniu do potrzeb potencjalnych użytkowników o profilu działalności określonym w ust. 1 pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki do drogi publicznej,
  - b) obowiązek stosowania ekologicznych technologii eliminujących niekorzystne oddziaływanie na środowisko,
  - c) obowiązek ograniczenia oddziaływania uciążliwego do obszaru w granicach własnej działki,
  - d) maksymalne utrzymanie, uporządkowanie i należyta konserwację zieleni istniejącej,
  - e) wysokość zabudowy - maksymalnie 16 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
  - g) minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G i D,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

**§ 22**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1UH ÷ 2UH** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi i handel jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo jednorodzinne jako funkcja dopuszczona,
  - 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) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) tereny nie zainwestowane - konieczność dokonania podziału terenu wg zasad określonych na rysunku planu oraz zgodnie z § 7 ust 2,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) stosowanie gabarytów zabudowy parterowej z poddaszem użytkowym:
    - maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
    - minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, D i Dw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

**§ 23**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu i rekreacji jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) wysokość zabudowy maksymalnie 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
  - d) minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G i D,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

## § 24

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1R ÷ 6R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) łąki i pastwiska jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) dopuszczalność łączenia działek oraz dalszych wewnętrznych podziałów terenu, a także wprowadzania nowych ciągów drogowych w dostosowaniu do potrzeb potencjalnych użytkowników o profilu działalności określonym w ust. 1 pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki do drogi publicznej,
  - c) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, D i KXw,
  - c) parametry techniczne dróg według § 47.

## § 25

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny wód otwartych jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.

## § 26

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1NW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) ujęcie i stacja uzdatniania wody jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania z obowiązkiem maksymalnego utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej,
  - b) wysokość zabudowy maksymalnie 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, L i Dw,
  - c) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.



## § 27

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1NO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) oczyszczalnia ścieków jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania z obowiązkiem maksymalnego utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej,
  - b) wysokość zabudowy maksymalnie 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G i KXw,
  - c) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

## § 28

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren transportu kolejowego jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania z obowiązkiem maksymalnego utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej,
  - b) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, Dw i KXw,
  - c) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

## § 29

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1ZL ÷ 4ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny leśne jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania z obowiązkiem maksymalnego utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej,
  - b) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych,
  - c) nakaz prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych i uzupełniających nasadzeń.

**Rozdział 2****Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych****– część II – rysunek 2****§ 30**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **29MNU ÷ 54 MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) budownictwo – mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach, wolnostojące 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) usługi nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona,
  - e) 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,
  - f) usługi nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona maksymalnie 30% powierzchni ogólnej zabudowy działki,
  - g) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) tereny nie zainwestowane - konieczność dokonania podziału terenu według zasad określonych na rysunku planu oraz zgodnie z § 7 ust 1,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) stosowanie gabarytów zabudowy parterowej z poddaszem użytkowym:
    - maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
    - minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, Z, L, D, Dw i KXw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

**§ 31**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **3UH ÷ 11UH** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi i handel jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo jednorodzinne jako funkcja dopuszczona,

## PROJEKT

- 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) warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) tereny nie zainwestowane - konieczność dokonania podziału terenu według zasad określonych na rysunku planu oraz zgodnie z § 7 ust 2,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) stosowanie gabarytów zabudowy parterowej z poddaszem użytkowym:
    - maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
    - minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, L, D i Dw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

### § 32

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1KS/ZP/UH ÷ 2KS/ZP/UH** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zieleni urządzona jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) usługi i handel jako przeznaczenie podstawowe,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) tereny nie zainwestowane - konieczność dokonania podziału terenu według zasad określonych na rysunku planu oraz zgodnie z § 7 ust 2,
  - b) ochronę i utrzymanie istniejących nasadzeń drzew i krzewów oraz urządzenie zieleni (nowe nasadzenia) poprzedzone projektem realizacyjnym zagospodarowania terenu, określającym zasady jego urządzenia i racjonalnego funkcjonowania,
  - c) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych z wyjątkiem:
    - sezonowych obiektów małej gastronomii o konstrukcji szkieletowej,
    - obiektów wystawienniczych o konstrukcji jak powyżej,
    - plastycznych konstrukcji przestrzennych,
    - małej architektury ogrodowej,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy D,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

**§ 33**

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem **1UH/UG/KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi i handel jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi i gastronomia jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) obsługa komunikacyjna jako przeznaczenie podstawowe,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) tereny nie zainwestowane - konieczność dokonania podziału terenu według zasad określonych na rysunku planu oraz zgodnie z § 7 ust 2,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) stosowanie obiektów wystawienniczych oraz obiektów małej gastronomii i handlu o konstrukcji szkieletowej,
  - d) stosowanie gabarytów zabudowy parterowej z ewentualnym poddaszem użytkowym:
    - maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
    - minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy L,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

**§ 34**

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa o charakterze komercyjnego obiektu kultury.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów poprzedzone projektem realizacyjnym zagospodarowania terenu, określającym zasady jego urządzenia i racjonalnego funkcjonowania,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.
- 5) obiekt podlega ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wszelkie inwestycje na tym terenie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Działania inwestycyjne na tych terenach należy poprzedzić archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi.

**§ 35**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **5ZL ÷ 11ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny leśne jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania z obowiązkiem maksymalnego utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej,
  - b) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych,
  - c) nakaz prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych i uzupełniających nasadzeń.

**§ 36**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1ZD ÷ 3ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny ogródków działkowych jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych z wyjątkiem:
    - małych obiektów (altany i obiekty gospodarcze) o lekkiej konstrukcji szkieletowej,
    - małej architektury ogrodowej,
  - b) ochrona i utrzymanie istniejących nasadzeń drzew i krzewów oraz urządzenie zieleni (nowe nasadzenia) poprzedzone projektem realizacyjnym zagospodarowania terenu określającym zasady jego urządzenia i racjonalnego funkcjonowania.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy Dw i D,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

**§ 37**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **7R ÷ 9R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) łąki i pastwiska jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyłą konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) dopuszczalność łączenia działek oraz dalszych wewnętrznych podziałów terenu, a także wprowadzania nowych ciągów drogowych w dostosowaniu do potrzeb potencjalnych użytkowników o profilu działalności określonym w ust. 1 pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki do drogi publicznej,
  - c) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.

- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G i L,
  - c) parametry techniczne dróg według § 47.

### § 38

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **2W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny wód otwartych jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.

### § 39

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu i rekreacji jako przeznaczenie podstawowe integralnie związane z obsługą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy parterowej, podpiwniczonej z poddaszem użytkowym, którą należy starannie wkomponować w istniejące grupy zieleni,
  - c) preferowanie zasady kształtowania poziomych brył budynków z zastosowaniem drobnej skali obiektów z dachami o widocznych połaciach oraz prostych form wystroju; w kształtowaniu formy budynków wskazane jest stosowanie szczególnie starannych rozwiązań architektonicznych z zaleceniem tradycyjnych form detalu i kolorystyki.
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
  - e) minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy L i D,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

#### – część III – rysunek 3

#### § 40

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **55MNU ÷ 95MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) budownictwo – mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach, wolnostojące 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) usługi nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona,
  - e) 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,
  - f) usługi nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona maksymalnie 30% powierzchni ogólnej zabudowy działki,
  - g) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) tereny nie zainwestowane - konieczność dokonania podziału terenu według zasad określonych na rysunku planu oraz zgodnie z § 7 ust 1,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) stosowanie gabarytów zabudowy parterowej z poddaszem użytkowym:
    - maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
    - minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy G, Z, L, D, Dw i KXw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

#### § 41

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako przeznaczenie podstawowe
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) teren zainwestowany wymagający nielicznych uzupełnień wg obowiązujących planów realizacyjnych oraz porządkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
  - b) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 16 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
  - e) minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy D i Dw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

## § 42

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **3PBS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zakłady produkcyjne, bazy transportowe i materiałowe, składy i magazyny, handel hurtowy i półhurtowy jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) dopuszczalność łączenia działek oraz dalszych wewnętrznych podziałów terenu, a także wprowadzania nowych ciągów drogowych w dostosowaniu do potrzeb potencjalnych użytkowników o profilu działalności określonym w ust. 1 pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki do drogi publicznej,
  - b) obowiązek stosowania ekologicznych technologii eliminujących niekorzystne oddziaływanie na środowisko,
  - c) obowiązek ograniczenia oddziaływania uciążliwego do obszaru w granicach własnej działki,
  - d) maksymalne utrzymanie, uporządkowanie i należyta konserwację zieleni istniejącej,
  - e) wysokość zabudowy - maksymalnie 16 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
  - g) minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy L,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.



**§ 43**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **12ZL ÷ 21ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny leśne jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania z obowiązkiem maksymalnego utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej,
  - b) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych,
  - c) nakaz prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych i uzupełniających nasadzeń.

**§ 44**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **10R ÷ 12R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) łąki i pastwiska jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyłą konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) dopuszczalność łączenia działek oraz dalszych wewnętrznych podziałów terenu, a także wprowadzania nowych ciągów drogowych w dostosowaniu do potrzeb potencjalnych użytkowników o profilu działalności określonym w ust. 1 pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki do drogi publicznej,
  - c) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy Dw, KXw i L,
  - c) parametry techniczne dróg według § 47.

**§ 45**

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1EG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) lokalizacja urządzeń gazowniczych jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania z obowiązkiem maksymalnego utrzymania, uporządkowania i należytej konserwacji zieleni istniejącej.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy KXw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

## § 46

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **3US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu i rekreacji jako przeznaczenie podstawowe integralnie związane z obsługą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - a) utrzymanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy parterowej, podpiwniczonej z poddaszem użytkowym, którą należy starannie wkomponować w istniejące grupy zieleni,
  - c) preferowanie zasady kształtowania poziomych brył budynków z zastosowaniem drobnej skali obiektów z dachami o widocznych połaciach oraz prostych form wystroju; w kształtowaniu formy budynków wskazane jest stosowanie szczególnie starannych rozwiązań architektonicznych z zaleceniem tradycyjnych form detalu i kolorystyki.
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalenia zawarte w § 14,
  - e) minimalne wynoszenie poziomu parteru do rzędnej terenu 96,50.
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna obszaru od ulicy Dw,
  - c) parkingi dla obsługi terenu - ustalenia zawarte w § 13,
  - d) parametry techniczne dróg według § 47.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia według § 15 ÷ 19.

## Rozdział 3

## Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

## § 47

Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej publicznej:

Lp	Symbol	Funkcja	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających /m/	Liczba pasm ruchu
1	1G	Główna	Istniejąca	1 x 2 + 2 drogi gosp.
2	2G	Główna	Istniejąca	1 x 2
3	3G	Główna	Istniejąca	1 x 2 + 2 drogi gosp.
4	4G	Główna	Istniejąca	1 x 2 + 2 drogi gosp.
5	5G	Główna	Istniejąca	1 x 2
6	1L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2

## PROJEKT

7	2L	Lokalna	12	1 x 2
8	3L	Lokalna	15	1 x 2
9	4L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2
10	5L	Lokalna	15	1 x 2
11	6L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2
12	7L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2
13	8L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2
14	9L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2
15	10L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2
16	11L	Lokalna	Istniejąca	1 x 2
17	1D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
18	2Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
19	3Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
20	4Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
21	5Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
22	6Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
23	7Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
24	8Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
25	9D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
26	10Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
27	11Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
28	12D	Dojazdowa	Istniejąca	Istniejąca 1 x 2
29	13Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2 Istniejąca
30	14Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2 Istniejąca
31	15Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2 Istniejąca
32	16D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
33	17Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
34	18D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
35	19D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
36	20Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
37	21Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
38	22Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
39	23Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
40	24Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
41	25Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
42	26Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
43	27Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
44	28Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
45	29Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
46	30Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
47	31Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
48	32Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
49	33D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
50	34D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
51	35D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
52	36Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
53	37D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
54	38Dw	Dojazdowa	10	1 x 2

# PROJEKT

55	39Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
56	40D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
57	41Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
58	42D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
59	43D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
60	44D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
61	45Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
62	46D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
63	47D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
64	48Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
65	49Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
66	50D	Dojazdowa	12	1 x 2
67	51Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
68	52Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
69	53Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
70	54Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
71	55Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
72	56Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
73	57Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
74	58Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
75	59Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
76	60D	Dojazdowa	10	1 x 2
77	61D	Dojazdowa	10	1 x 2
78	62D	Dojazdowa	10	1 x 2
79	63Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
80	64Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
81	65Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
82	66D	Dojazdowa	10	1 x 2
83	67D	Dojazdowa	12	1 x 2
84	68D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
85	69D	Dojazdowa	15	1 x 2
86	70Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
87	71Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
88	72Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
89	73Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
90	74Dw	Dojazdowa	istniejąca	1 x 2
91	75D	Dojazdowa	10	1 x 2
92	76Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
93	77Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
94	78D	Dojazdowa	12	1 x 2
95	79Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
96	80Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
97	81Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
98	82Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
99	83D	Dojazdowa	12	1 x 2
100	84Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
101	85Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
102	86Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2

## PROJEKT

103	87Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
104	88Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
105	89Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
106	90Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
107	91Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
108	92Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
109	93D	Dojazdowa	12	1 x 2
110	94D	Dojazdowa	12	1 x 2
111	95D	Dojazdowa	12	1 x 2
112	96D	Dojazdowa	12	1 x 2
113	97D	Dojazdowa	12	1 x 2
114	98Dw	Dojazdowa	12	1 x 2
115	99D	Dojazdowa	12	1 x 2
116	100D	Dojazdowa	12	1 x 2
117	101D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
118	102D	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
119	103Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
120	104Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
121	105Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
122	106D	Dojazdowa	10	1 x 2
123	107Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
124	108Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
125	109D	Dojazdowa	10	1 x 2
126	110D	Dojazdowa	10	1 x 2
127	111Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
128	112Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
129	113D	Dojazdowa	10	1 x 2
130	114D	Dojazdowa	10	1 x 2
131	115Dw	Dojazdowa	10	1 x 2
132	116D	Dojazdowa	10	1 x 2
133	117Dw	Dojazdowa	Istniejąca	1 x 2
134	1Z	Zbiorcza	Istniejąca	1 x 2
135	1KX	Ciąg pieszko-jezdny	6	1 x 1
136	2KX	Ciąg pieszko-jezdny	6	1 x 1
137	3KXw	Ciąg pieszko-jezdny	6	1 x 1
138	4KX	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
139	5KXw	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
140	6KXw	Ciąg pieszko-jezdny	6	1 x 1
141	7KX	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
142	8KX	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
143	9KXw	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
144	10KXw	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
145	11KX	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
146	12KX	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
147	13KX	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
148	14KX	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
149	15KXw	Ciąg pieszko-jezdny	Istniejący	1 x 1
150	16KXw	Ciąg pieszko-jezdny	6	1 x 1

151	17KX	Ciąg pieszo-jezdny	Istniejący	1 x 1
152	18KX	Ciąg pieszo-jezdny	Istniejący	1 x 1
153	19KX	Ciąg pieszo-jezdny	Istniejący	1 x 1

## DZIAŁ IV

### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 48

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU, UH i PBS.
2. Wartość stawki procentowej, służącej do naliczania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem MNU - 15%
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem UH - 15%
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem PBS - 20%

#### § 49

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

#### § 50

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### § 52

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

## UZASADNIENIE

Rada Miejska w Ostrołęce, realizując zadania nakładane ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym podjęła w dniu 30 marca 2001 roku uchwałę Nr 316/XXXIII/2001 w sprawie przystąpienia do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo”. Przedmiotem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu objętego planem.

Granice opracowania obejmują obszar ograniczony: wałem przeciwpowodziowym, ulicą Warszawską, linią brzegową rzeki Omulwi, linią brzegową rzeki Narwi, zachodnią i północno – zachodnią granicą administracyjną miasta.

W dniach 01.09.2003 r. ÷ 30.09.2003 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Urzędu Miejskiego w Ostrołęce wyłożono do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo”. W tym okresie mieszkańcy i właściciele działek mogli zapoznać się z planem i wnieść do niego protesty i zarzuty (jeżeli negowali ustalenia projektu planu). Ustawowy okres ich składania upłynął 14 października 2003 r. (14 dni po dacie wyłożenia).

W tym terminie wpłynęło do Urzędu Miasta łącznie 24 zastrzeżenia do projektu planu, z czego:

- 2 były bezprzedmiotowe – składający wycofali
- 20 zakwalifikowano jako zarzuty;
- 2 zakwalifikowano jako protesty.

Prezydent Miasta Ostrołęki działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) rozpatrując złożone protesty i zarzuty swoim stanowiskiem z dnia 31 października 2003 r. postanowił:

- uwzględnić w całości 11 zarzutów;
- uwzględnić częściowo 2 zarzuty (zarzut nr 5 i 13, w których odrzucono sprawę przebiegu drogi publicznej o symbolu 66D),
- odrzucić częściowo 2 zarzuty,
- odrzucić w całości 7 zarzutów;
- odrzucić w całości 2 protesty.

Uchwałami Nr 223/XIX/2004 i Nr 224/XIX/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. Rada Miejska w Ostrołęce postanowiła odrzucić złożone protesty.

Uchwałami Nr 225/XIX/2004, Nr 226/XIX/2004, Nr 227/XIX/2004, Nr 228/XIX/2004, Nr 229/XIX/2004, Nr 230/XIX/2004, Nr 231/XIX/2004, Nr 232/XIX/2004, Nr 233/XIX/2004, z dnia 29 kwietnia 2004 r. Rada Miejska w Ostrołęce postanowiła odrzucić złożone zarzuty.

W dniach od 08.05.2004 r. do 11.05.2004 r. doręczono zainteresowanym wyciągi z uchwał odrzucających zarzuty z pouczeniem o dopuszczalności wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Pani Elżbieta Brzozowska w dniu 04.06 2004 r. złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie o uchylenie Uchwały Nr 228/XIX/2004 nie zgadzając się na przebieg po własnej nieruchomości wszystkich dróg tj. dróg lokalnych publicznych i dróg lokalnych wewnętrznych. Na spotkaniu które odbyło się w dniu 18 czerwca 2004, po dyskusji w kwestii złożonej skargi Pani Elżbieta Brzozowska wycofała złożoną skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami) należy stwierdzić, że rozwiązania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” są spójne z polityką przestrzenną Miasta Ostrołęki określoną w uchwalonym w 2000 r. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki”.

Skutki ekonomiczne i prawne dla Miasta Ostrołęki wynikające z uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” zawarte są w załączonej opinii opracowanej przez „Alve” Firma Projektowo – Budowlana mgr inż. Aleksander Wietrow.

Plan rejonu „Bemowo” jest społecznie oczekiwanym aktem prawa miejscowego, poprzez uzyskanie:

- a) nowych terenów inwestycyjnych (rozwój działalności gospodarczej),
- b) terenów zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym wnioskuje się o uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo”.

Ostrołęka dnia 06 październik 2004 r.